



PIECE N°2

Règlement écrit modifié



Versions :

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2014

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 03 mai 2017

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 1er octobre 2020

Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 07 octobre 2021

~~Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 07 octobre 2021~~

Annulée par jugement du Tribunal Administratif de Versailles du 10 mars 2023

Modification simplifiée n°5 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2023

Modification n°6 approuvée par délibération du Conseil Municipal du : 29 décembre 2025

SOMMAIRE

Dispositions générales

Lexique & dispositions communes au règlement.....	7
Zone UA	20
Zone UB	35
Zone UC.....	58
Zone UD	71
Zone UF	85
Zone UG	103
Zone UL	121
Zone N	135

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

LEXIQUE ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme s'appliquent sur la totalité du territoire du Vésinet.

Elles s'appliquent en fonction d'un découpage en zones – elles-mêmes précisées par des secteurs le cas échéant.

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et zones naturelles.

1. LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- **La zone UA** du centre-ville et de centralités pour le quartier République, comportant un secteur **UAa** correspondant à l'îlot des Courses et *des* sous-secteurs **UAa-1** correspondant à l'emplacement réservé N°9 et **UAa-2** correspondant au secteur à plan de masse sur l'îlot des Courses ; un secteur **UAb** correspondant au tronçon nord de l'avenue Carnot caractérisé par ses nombreux équipements d'intérêt collectif ; un secteur **UAc** correspondant au secteur à plan masse sur l'îlot « gare » ; un secteur **UAd** correspondant au secteur à plan de masse sur l'îlot République ;
- **La zone UB** correspondant aux pôles de centralité (quartier Charmettes, quartier Princesse) ; il comprend un secteur **UBa** pour un îlot situé à proximité immédiate de la gare RER Le Vésinet-Le Pecq ;
- **La zone UC** correspondant aux résidences d'habitat collectif le plus souvent dispersées sur leurs parcelles ;
- **La zone UD** correspondant à l'éco-quartier du Parc Princesse, avec un secteur **UDa**, correspondant au site d'activités et de recherches d'intérêt collectif de l'IRSN ;
- **La zone UF** correspondant aux quartiers pavillonnaires intermédiaires au sein de la Ville-Parc, avec un secteur **UFa** en frange du centre-ville et du quartier des Charmettes et un secteur **UFb** sur un parcellaire plus resserré ;
- **La zone UG** correspondant aux quartiers résidentiels caractérisés par de grandes parcelles en contact avec les pelouses, coulées vertes et réseaux de lacs et rivières, avec un secteur **UGa** pour les terrains les plus vastes, aux caractères d'origine de la Ville-Parc encore présents.
- **La zone UL** correspond aux sites occupés par des équipements d'intérêt collectif en dehors des secteurs de centralités ; elle comprend un secteur **ULa** spécifique pour les terrains occupés par l'Hôpital du Vésinet.

2. LES ZONES NATURELLES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- La zone N pour les pelouses, coulées vertes, lacs et rivières et leurs berges de la Ville-Parc. Un secteur **Na** correspond à l'Ile des Ibis où les activités de restauration et les équipements de sport sont à maintenir et encadrer.
- Le secteur **Nb** correspond à des squares publics comportant des aires de jeux et aux espaces verts intégrés à une partie de l'Hôpital du Vésinet, quartier Princesse et accompagnent le projet d'éco-quartier, dans une recherche de préservation et valorisation pour un usage adapté par les habitants (aires de jeux, promenade, ...).
- Le sous-secteur **Nb1** correspond à des sites naturels non classés qui n'ont pas pour vocation à accueillir des équipements particuliers.

Le plan comprend en outre :

- Le tracé de « filets de recul minimal » pour gérer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dérogatoire à la règle de l'article UG 6, et à l'intérieur desquels l'implantation de constructions nouvelles n'est pas autorisée ;

- Le tracé de « linéaires commerciaux » visant à maintenir la vocation commerciale ou artisanale (et services) pour les locaux situés à rez-de-chaussée des constructions implantées sur son parcours (L.151-16 du code de l'urbanisme).
- Les espaces verts protégés –EVP-, publics ou privés, existants à préserver (L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
- Les arbres remarquables, qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés (L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
- Les maisons et constructions à protéger : par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, elles pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, restauration, confortation, et éventuellement de démolition partielle dans un objectif de préservation (L.151-19 du code de l'urbanisme) ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements collectifs ou pour la réalisation de programme de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale (L.151-41 du code de l'urbanisme).

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les secteurs concernés par une règle de diversité d'habitat sur des programmes de logements au-dessus d'un seuil défini dans le présent règlement *figurent* dans le tableau d'identification des emplacements réservés, inséré en annexe du présent règlement et sont reportés sur le plan de zonage.

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles, (selon le modèle de l'ancien article R123-9 du code de l'urbanisme qui n'est plus en vigueur depuis sa recodification). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique : par exemple UA-10 est l'article 10 qui s'applique dans la zone UA.

A noter : l'article 5 est maintenu au titre de l'alinéa 1er de l'ancien article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme issu de l'amendement n°604 présenté par M. Myard et M. Woerth en 2ème lecture à l'Assemblée nationale et recodifié à l'article L. 151-20 au 1er janvier 2016.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles,

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations,

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1/ Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du Livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du code de l'urbanisme (articles R.111 et suivants), à l'exception des articles R.111-2 à R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

2/ Les articles L.111-8, L.111-16 à L.111-18, L.102-13 du code de l'urbanisme et l'article L.331-6 du code de l'environnement concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent plan local d'urbanisme.

3/ Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur le plan annexé au dossier. Au titre de ces servitudes, la commune du Vésinet est particulièrement concernée par la réglementation liée **à la protection des monuments historiques et aux sites inscrits et classés** (Livre VI du code du patrimoine et articles L.341 et suivants du code de l'environnement).

4/ Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151-1 et suivants, ainsi que R 123-9 et suivants du code de l'urbanisme dans leur version en vigueur au jour de son approbation.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures, aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'urbanisme).

RECONSTRUCTION DE BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée, sous réserve que la destination soit autorisée dans la zone où le bâtiment est projeté, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la demande d'autorisation pour la reconstruction est déposée dans un délai de 2 ans suivant la destruction ou la démolition du bâtiment.

La reconstruction à l'identique s'entend d'une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli selon la même destination, la même implantation, la même surface et le même volume.

APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT EN CAS DE LOTISSEMENT OU DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

En cas de lotissement ou de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

Il en va également ainsi lors de la réalisation sur un même terrain de maisons individuelles destinées à être régies par le statut de la copropriété.

DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 19 septembre 2007.

IMPOSSIBILITE DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE (ART. 151-33 CODE DE L'URBANISME)

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, pour cause d'une impossibilité technique qu'il devra justifier, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

1. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
2. soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le présent règlement, la proximité est définie en fonction du rayon à partir du terrain. Les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon maximal de 300 mètres à compter de l'entrée principale de la construction.

Une concession sera considérée de long terme à partir d'une durée de 15 années consécutive.

ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de litige, le texte prévaut sur l'illustration.

RISQUES LIES AUX ALEAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les constructions situées dans les secteurs d'aléas devront tenir compte de l'existence de ce risque et des contraintes de construction afférentes. Une représentation graphique des aléas retrait-gonflement des argiles figure en annexe du dossier de PLU. Dans ces zones, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

AUTRES RAPPELS DE PROCEDURE

Se superposent, en outre, les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations :

- L'ensemble des zones urbaines (U) sont soumises au droit de préemption urbain (DPU) conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi qu'au droit de préemption spécifique aux fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux conformément aux articles L.214-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
 - DPU renforcé suivant délibération du conseil municipal en date du 7 mai 1987 ;
 - DPU spécifique aux fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux, suivant délibération du conseil municipal en date du 14 novembre 2006 ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, suivant délibération du conseil municipal en date du 19 septembre 2007.
- Les coupes et abattages d'arbres remarquables répertoriés à l'annexe 4 du PLU et au Plan de localisation des arbres remarquables et des espaces verts à protéger sont soumis à déclaration préalable.
- Les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- Les dispositions spécifiques sur l'accessibilité des locaux d'habitation et des établissements recevant du public aux personnes handicapées (code de la construction et de l'habitation).
- L'obligation de ravalement décennale, conformément aux articles L.132-1 et suivants et R.132-1 du code de la construction et de l'habitation, suivant délibération du Conseil municipal du 6 mai 1981.

LEXIQUE & DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

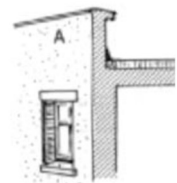
En cas de divergence d'écriture, les dispositions littérales du règlement prévaudront sur les définitions et les schémas explicatifs du lexique.

ACCES

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail par exemple) ou de la construction (porche par exemple) ou l'espace (emprise sur fonds voisin grevée par une servitude de passage par exemple) par lequel les personnes et/ou les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte.

ACROTERE

Désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie (un exemple figure en « A » sur le schéma ci-contre).



AFFOUILLEMENT- EXHAUSSEMENT

- L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel,
- L'exhaussement est une élévation volontaire du sol conduisant à élever le niveau du terrain naturel,

AIRE DE STATIONNEMENT

Emplacement non couvert réservé au stationnement de véhicules

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain et le domaine public ou la limite entre le terrain et une voie privée.

L'alignement désigne également :

- La limite d'un emplacement réservé inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour,
- La limite entre le terrain et une emprise publique ou une voie prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans les secteurs à plan de masse.

ANNEXE

L'annexe constitue une construction indépendante de la construction principale et/ou de la construction secondaire, non contigüe, et non pas une extension de ces dernières. C'est une construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale et/ou secondaire. C'est un complément fonctionnel détaché de la construction principale et sans communication avec cette dernière.

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- C'est une construction non affectée à l'habitation qui ne peut constituer des pièces à vivre, même semi-permanentes ou saisonnières ;
- Il s'agit d'une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, local de stockage des ordures ménagères, local à vélo, remise, abri de jardin, poolhouse (maison de piscine), atelier, abri non clos, tel qu'un stockage de bois ou un abri de stationnement, sauna, jacuzzi, spa..., sans que jamais l'annexe puisse être utilisée en tant que logement, local d'activités ou de bureau pouvant recevoir ou non du public ou des tiers professionnels.

ARBRES DE HAUTE TIGE

Arbre laissé en port libre atteignant au moins 15 m à l'âge adulte et nécessitant une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont au moins 20 m² de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc.

Il est demandé de respecter les distances suivantes :

- 6 à 8 m entre les arbres
- 5 m à compter de tout point de la construction la plus proche d'une hauteur supérieure à 0,60 m jusqu'au collet qui fait face.

Pour les plantations, la circonférence minimum du tronc, à 1 mètre du sol, doit être de 0,14 m s'ils sont plantés en pleine terre et de 0,12 m s'ils sont plantés sur dalle.

BANDES ENHERBÉES

Bandes de terrains enherbées -pouvant s'apparenter à des trottoirs de largeurs variables- situées dans le domaine public (en particulier le long de l'Allée de la Gare et de l'allée d'Isly). Ces bandes sont des reliquats d'anciens cheminements végétalisés du plan de composition initial de la ville du Vésinet qui ont depuis accueilli une voie carrossable. Sans être classés, ils ont une valeur intrinsèque et à ce titre tout doit être fait pour les conserver. Elles ne pourront pas être entrecoupées d'entrées charretières.

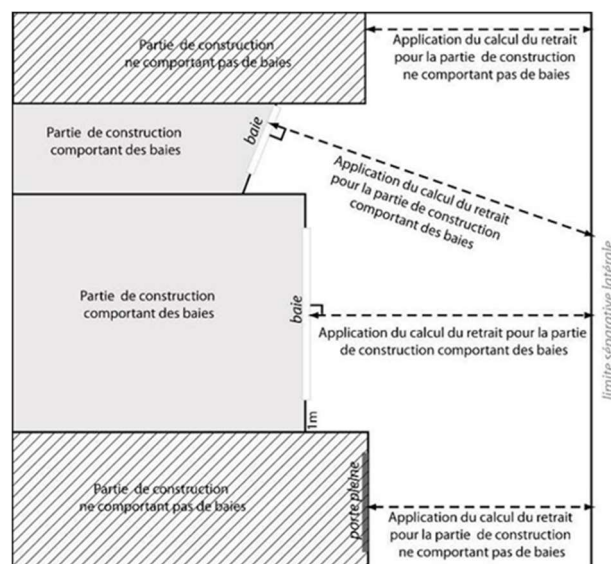
BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant.

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les constructions ou parties de construction comportent ou non des baies.

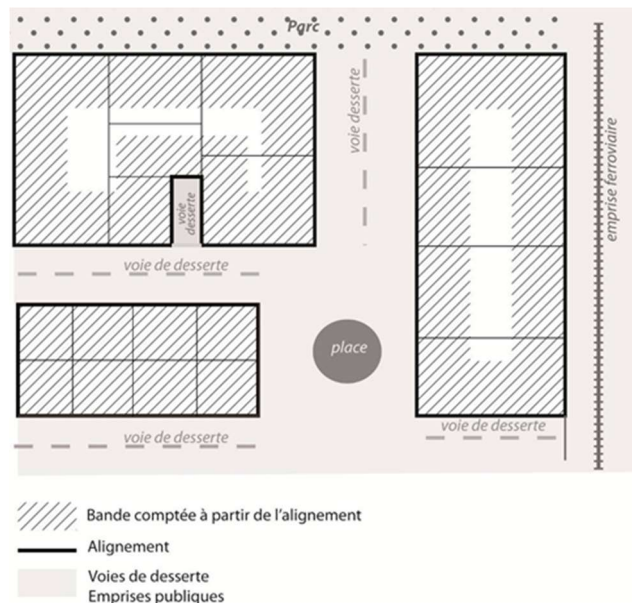
Ne constitue pas une baie, pour le calcul des retraits :

- Une ouverture située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée, hauteur minimale portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- Une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- Une porte non vitrée ou translucide.



BANDE COMPTÉE A PARTIR DE L'ALIGNEMENT

La bande comptée à partir de l'alignement s'applique le long des voies de desserte et le long des emprises publiques.



BASSIN D'AGREMENT

Un bassin ou étang d'agrément est une pièce d'eau artificielle, pouvant être construite en dur, qui décore un jardin, une cour ou un patio. Le bassin d'agrément a une vocation esthétique et de biodiversité.

Il est uniquement réservé à une fonction d'esthétique paysagère et/ou écosystémique de diversification des habitats.

Il ne peut en aucun cas être destiné à un usage de loisir ou de baignade.

Leur création ne peut s'accompagner de « maison de piscine » (poolhouse), ni de margelles et terrasses, ni d'escalier d'accès, ni de bâtiment technique.

Leur profondeur maximale sera de 0,40 m et la largeur de bordure maximale sera de 0,40 m.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le COS détermine la densité de construction admise sur un terrain. Suivant l'[ancien](#) article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme qui le définit et précise ses modalités de calcul, le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de terrain.

Suivant l'ancien de l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme, il est stipulé pour l'application du présent PLU que les droits à construire résultant du COS, pour une partie de terrain détachée depuis moins de 10 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU, doivent tenir compte de ceux déjà utilisés pour la totalité du terrain avant division. Il ne peut donc y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés. Il est en outre stipulé que lorsque la date de division du terrain est postérieure à la date d'approbation du présent PLU, la période de 10 ans stipulée ci-avant commence à courir à ladite date de division.

Pour mémoire, le maintien de la notion de COS dans le PLU de la ville du Vésinet s'appuie sur l'alinéa 1er de l'ancien article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme issu de l'amendement n°604 présenté par M. Myard et M. Woerth en 2ème lecture à l'Assemblée nationale et recodifié à l'article L. 151-20 au 1er janvier 2016 qui dispose : « Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le règlement peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie. »

CONCESSION A LONG TERME DANS UN PARC DE STATIONNEMENT

Une concession à long terme dans un parc de stationnement est un contrat entre l'administration publique et une personne privée ou entre deux personnes privées, par lequel la première autorise la seconde,

moyennant rémunération, à occuper des places de stationnement clairement identifiées et ce pendant une période de temps définie avec un minimum d'années consécutives de 15 ans.

CONSTRUCTION

Une construction désigne tout ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme) et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface indépendamment de la destination ainsi que tout travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Cette définition inclut, pour l'application de l'article relatif à l'emprise au sol des constructions, les hangars, abris de stationnement, les piscines couvertes et non couvertes, les piscines accompagnées d'une margelle, et les annexes (sauf dispositions contraires du règlement).

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, ministre de l'Équipement, req. N°266.238).

Lorsque l'existence de la construction s'apprécie à la date d'approbation du PLU, la date à prendre en compte est celle de l'approbation de la révision du PLU, soit le 13 février 2014.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

La construction principale présente des dimensions et un volume plus important que les autres constructions implantées sur le même terrain et pouvant avoir la même destination.

Elle est généralement implantée au milieu du terrain avec une mise en scène de la façade sur rue et est accompagnée de constructions secondaires et annexes implantées sur les limites séparatives ou à l'alignement.

CONSTRUCTION SECONDAIRE

Une construction secondaire a généralement le même usage que la construction principale (usage d'habitation), même si elle avait souvent initialement un usage mixte (habitation au 1^{er} étage et écuries ou garages au rez-de-chaussée).

Elle présente des dimensions et un volume plus modeste qu'une construction principale, dont elle est dissociée et elle est le plus souvent implantée perpendiculairement à la maison principale, sur une limite séparative de terrain et contribue ainsi à mettre à l'honneur la construction principale.

COUR ANGLAISE

La cour anglaise est une cour située en dessous du niveau du sol, encaissée entre la façade d'un bâtiment et la rue / jardin. Elle permet d'apporter de la ventilation et de la lumière naturelle à un sous-sol via des fenêtres situées sous le niveau du sol. La pièce donnant sur la cour anglaise peut devenir un espace habitable à condition de respecter les exigences relatives à ses dimensions, son aération, sa salubrité (humidité notamment) et son éclairage naturel.

Une cour anglaise peut également apporter un accès sur rue avec la création d'une porte.

Sont exclus des cours anglaises, les accès côté jardin, limités à un simple escalier et une porte totalement pleine, sauf s'ils sont situés en façade sur rue ou dans une marge de retrait, et ce, dans le respect des dispositions réglementaires du PLU.

DEMOLITIONS

Constitue une opération de démolition, au sens du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

Pour mémoire, il est autorisé de procéder à la démolition pour reconstruction à l'identique d'une construction si celle-ci avait été régulièrement édifiée. Pour exemple : cas d'une réfection lourde d'une véranda qui nécessite d'en démolir les façades avant de les reconstruire.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'ancien article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement distingue 9 destinations de constructions.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées, pour personnes handicapées, sont considérées comme des logements.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel ou résidence de tourisme et les résidences de services autres que les résidences pour étudiants, personnes âgées ou dépendantes, personnes handicapées. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de 3 services au moins parmi les 4 suivants (accueil et réception, service de petits déjeuners, fourniture de linge, ménage).

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme.

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle ainsi que leurs annexes. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité commerciale.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la Nomenclature d'activités française du secteur des métiers et de l'artisanat ou tout texte qui s'y substituerait.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité artisanale.

Industrie

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité industrielle.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux où sont placées des marchandises en dépôt.

Toutefois, suivant les termes des définitions du commerce, de l'artisanat et de l'industrie, un local destiné au stockage de marchandises peut être, sous certaines conditions, rattaché à la destination commerce, artisanat ou industrie.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- Des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes hors constructions visées ci-dessus par les dispositions de la destination « habitation », culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Exploitation agricole et forestière (*cette catégorie ne concerne pas la commune du Vésinet*)

Il s'agit d'une unité économique qui répond à la « surface minimum d'exploitation » (fixée par décret en fonction des types de cultures) sur la commune ou en partie hors de la commune, dirigée par un exploitant et mettant en valeur des sols par leur culture ou le pâturage du bétail. Elle peut être accompagnée de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Constituent, au sens du décret n° 88-25 du 4 janvier 1988, le prolongement de l'activité agricole les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol telle qu'elle est considérée dans le PLU du Vésinet regroupe :

- La projection verticale au sol des constructions principales, secondaires et annexes et de tous les débords en surplomb.
- Y sont inclus tous les aménagements ayant notamment pour conséquence de rendre le sol **imperméable** :
 - Les voies d'accès et cheminements piétons ;
 - Surface occupée par les terrasses couvertes ou non quelque soient leur mise en œuvre et leur hauteur, et leurs matériaux,
 - Les terrains de tennis,
 - Les piscines couvertes et non couvertes, les bassins d'agrément, et leurs margelles,
 - Toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur, les rampes d'accès de parkings et garages, cheminements, etc.

Le calcul de l'emprise au sol est le cumul de toutes les emprises au sol des éléments présents sur le terrain.

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (alignement, emplacement réservé), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Sont exclus du calcul :

- Les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 0,50 m de profondeur au maximum,
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes de 0,30 m d'épaisseur maximum,
- Les oriels et les balcons situés au-dessus d'une hauteur de 6 m à compter du terrain naturel avant travaux.
- ~~Les voies d'accès recouvertes de gravillons ou de pavés non jointifs non posés sur une dalle cimentée...~~
- Les aménagements paysagers qui garantissent la perméabilité des sols (voir définition).

EMPRISE EN SOUS-SOL

L'emprise en sous-sol des constructions, correspond à la projection verticale des aménagements réalisés au-dessous de l'altitude du terrain naturel avant travaux. Toute emprise en sous-sol est incompatible avec la pleine-terre.

EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent aux rues, places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, sentes piétonnes, voies cyclables, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

ESPACES VERTS

Les espaces verts se définissent comme les surfaces du terrain faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets. Ils peuvent être sur dalle ou de pleine terre.

Dans certaines zones, une partie des surfaces des toitures terrasses végétalisées dans les règles de l'art - avec un minimum de 20 cm à 50 cm d'épaisseur de terre - peut être comptabilisée au titre des espaces verts.

ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP)

Un « espace vert à protéger » est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et en application de l'article L.151-23 pour des motifs d'ordre écologique (rôle de maintien des équilibres écologiques et pour sa qualité végétale et/ou arboricole). Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, où la construction de bâtiments n'est pas autorisée, pour protéger leur rôle important dans les paysages de la ville, le fonctionnement de la faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales (espaces de pleine terre). Outre les plantations, seuls des aménagements légers y sont autorisés (kiosques, mobilier léger démontable, sans fondation, ...).

EXTENSION

L'extension consiste une modification volumétrique portant agrandissement de la construction existante qui présente un lien physique et fonctionnel avec ladite construction. Ce lien se traduit notamment par un accès unique, une circulation intérieure et une contiguïté architecturale et de volume.

L'extension peut être horizontale ou verticale (surélévation).

L'extension horizontale d'une construction à destination d'habitation ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante. La hauteur d'une extension horizontale ne pourra pas être supérieure à celle de la construction existante.

Les travaux liés à une extension ne devront pas engendrer la démolition de plus du tiers du gros œuvre (hors toiture) de la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels et l'ensemble des saillies de plus de 0,50 m.

Un décroché de plus de 3 m de profondeur, dans le plan vertical ou horizontal d'une façade, constitue alors une nouvelle partie de façade, qui doit répondre aux exigences mentionnées dans les articles 6, 7 et 8 du présent règlement, le cas échéant.

Un mur pignon est considéré comme une façade.

FAÇADE DE TERRAIN SUR RUE

Désigne la largeur du terrain au droit de la ou des construction prévue (s), implantée (s) à l'alignement de l'espace public ou en recul, de façon parallèle ou rapprochée.

HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions ou parties de construction est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la partie de construction ou de la construction (au faîtage ou au sommet de l'acrotère).

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ou à partir du niveau du trottoir sur le terrain d'assiette de la construction projetée, à la jonction avec l'emprise publique.

Pour les annexes, la hauteur maximale mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère est limitée à 3,50 mètres en cas d'une toiture à pentes et à 2,80 mètres en cas d'une toiture-terrasse ou à simple pente.

HAUTEUR DES NIVEAUX

Elle correspond à la hauteur d'un étage calculée de plancher à plancher.

HOUPIER

Le houppier d'un arbre est constitué de l'ensemble des branches et des rameaux du feuillage au niveau de la première couronne de grosses branches. (Dictionnaire forestier – M. Metro)

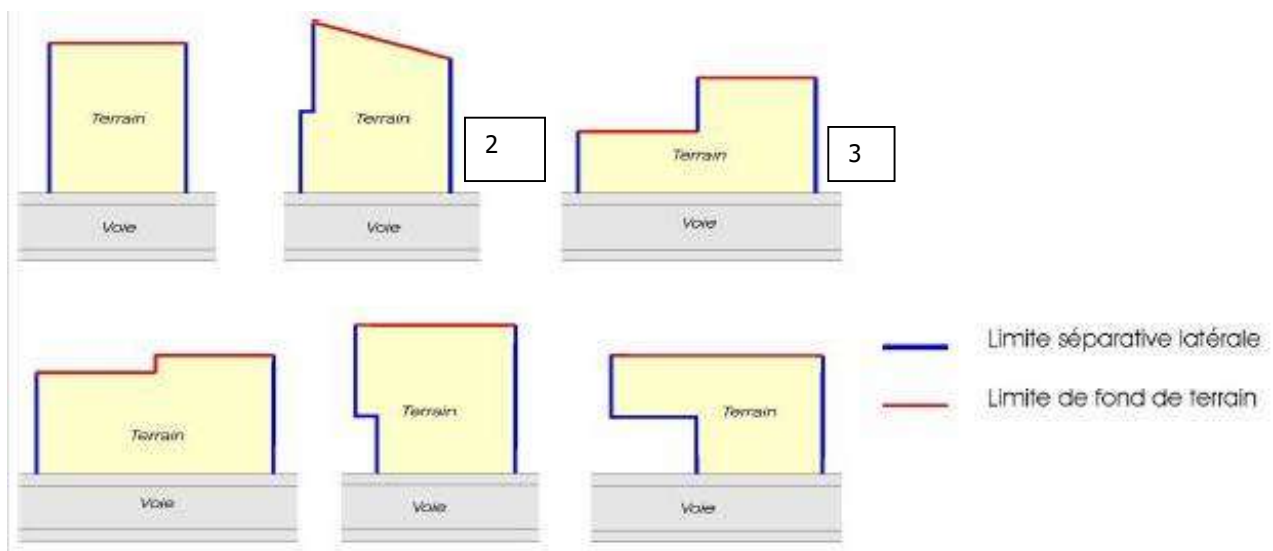
LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont les limites de terrain correspondant en droit aux limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

- Les limites séparatives latérales : Limites du terrain aboutissant directement à la voie ou à l'emprise publique, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).
- La limite de fond correspond à la limite : Limites autre que l'alignement et les limites séparatives. En cas de décroché de la limite séparative latérale de moins de 5 m, la section créée est toujours considérée comme limite séparative latérale (voir schéma2). Par contre, pour un décroché de la limite latérale de plus de 5 m, la section ainsi créée constitue une limite de fond (schéma N°3).
- Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Une limite séparative entre un terrain et l'emprise de la voie ferrée du RER donne lieu à l'application des règles prévues pour cadrer les implantations vis-à-vis des limites séparatives latérales ou de fond (articles 7 du présent règlement).

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.



LIMITES SEPARATIVES DE FAIT

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à

la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, d'une ou de plusieurs propriétés foncières contiguës en vue de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

LUCARNE

Élément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture. Il existe 3 principaux types de lucarnes :

- Lucarne pendante : à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit
- Lucarne en bâtière : toit à deux versants et à pignon recouvert
- Lucarne à croupe dite "capucine" : lucarne à trois versants de toiture.



Lucarne pendante



Lucarne en bâtière



Lucarne à croupe

MARGE DE REcul (AU SENS DE L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT)

La marge de recul correspond à une bande inconstructible, appelée aussi zone non aedificandi, calculée à partir de la limite des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées) et perpendiculairement à celle-ci.

Les marges de recul sont justifiées au regard des critères de nuisances, de sécurité, ainsi que de qualité architecturale et de paysages.

La distance minimale est définie soit sur le règlement écrit, soit sur le plan de zonage. La taille de la marge de recul diffère en fonction des différents zonages et des localisations des parcelles.

Des dispositions particulières peuvent être appliquées pour les constructions existantes dont le recul est inférieur aux règles prévues dans la zone du PLU concernée.

MODENATURE

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

OPPOSABILITE DU PLU

Le PLU est opposable une fois les mesures de publicité réalisées et sa mise à disposition effective. Pour mémoire, le PLU opposable l'est concurremment avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et le règlement national d'urbanisme (articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

PERMEABILITE DU SOL

Une surface est considérée perméable dès lors que son revêtement permet l'infiltration de l'eau, de l'air et la pousse de végétation.

Par exemple : dalle de bois à large joints végétalisées, pierre de treillis de pelouse, gravillon, etc. sans bâche imperméable.

PISCINE

Une piscine est un bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, enterré, aménagé pour la baignade, ou les loisirs, etc. Les bains à remous enterrés sont assimilés à des piscines.

Les piscines naturelles ou biologiques, aussi appelées étangs de baignade, font également partie de cette catégorie et sont soumises aux mêmes règles.

Une piscine se différencie d'un bassin d'agrément par son usage et ses équipements de filtration (pompe, filtre, traitement de l'eau (naturel ou chimique), ...).

La piscine regroupe également l'ensemble des installations qui entourent le bassin (margelles, locaux techniques...).

PLANTATION

Ensemble de végétaux, arbres, arbustes, espaces gazonnés fleuris ou non, plantés en terre.

PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée. Cet espace doit être traité en espace vert. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre pédologique du sol et doivent permettre le raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

PROFESSION LIBERALE

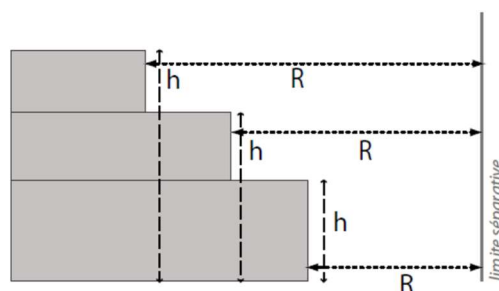
La profession libérale désigne toute profession exercée sur la base de qualifications appropriées, à titre personnel, sous sa propre responsabilité et de façon professionnellement indépendante, en offrant des services intellectuels et conceptuels dans l'intérêt du client et du public. Elle peut s'exercer dans un immeuble d'habitation, en accompagnement ou non d'une surface dédiée au logement.

RETRAIT DES CONSTRUCTIONS (AU SENS DE L'ARTICLE 7 DU REGLEMENT)

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain. Cette distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement à compter de tout point de chaque partie de construction avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative latérale ou de fond qui en est le plus proche.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait :

- les éléments de modénature existants ou créés, marquises, auvents, oriel, débords de toiture de moins de 0,50 m d'épaisseur / de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties en sous-sol des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite. Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.



R = retrait mesuré en tout point jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche

h = hauteur de la construction ou partie de construction prise en compte pour le calcul du retrait

RUINE

Dès lors que plus d'un tiers du gros œuvre (hors toiture) du bâtiment sur lequel porte le projet est détruit, le bâtiment présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante.

Sa reconstruction devra respecter les règles applicables aux nouvelles constructions principales.

SAILLIE

Parties de constructions ou éléments architecturaux pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépassent du plan de la façade ou de la toiture, y compris les éléments fixes.

SECTEUR A PLAN DE MASSE

L'article R.151-40 du Code de de l'urbanisme prévoit la possibilité pour le règlement du plan local d'urbanisme de définir des secteurs de plan masse en trois dimensions.

La définition d'un tel secteur permet ainsi de fixer, dans ce secteur, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique en trois dimensions, ce qui rend cet outil particulièrement adapté à des règles précises d'implantation, d'emprise et de hauteur.

Ces secteurs font partie intégrante des documents graphiques réglementaires et opposables du plan local d'urbanisme.

Compte tenu de l'intérêt attaché à ces documents graphiques, dans ces secteurs particuliers, le document graphique prévaut sur le règlement écrit.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est une servitude de droit privé établie par convention (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Les sites Patrimoniaux Remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8 juillet) relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) a réformé l'essentiel des dispositifs relatifs aux secteurs sauvegardés, aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et aux abords des monuments historiques. L'essentiel de ses dispositions est codifié au livre VI du code du patrimoine.

Depuis la loi LCAP du 7 juillet 2016, les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sont devenues des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) – celui du Vésinet ayant été approuvé le 25 janvier 2018.

SURFACE DE PLANCHER

La définition suivante est celle utilisée dans le présent règlement (et différente de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme). Cf. Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions, définie par le livre I du code de l'urbanisme. NOR : DEVL1202266C.

Art. R. 111-22 du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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.

TERRAIN D'ASSIETTE

Un terrain d'assiette est composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire sur lesquelles seront édifiées une ou plusieurs constructions.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, d'exhaussement, nécessaires à la réalisation du projet de construction.

TOITURE VEGETALISEE

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sédums, vivaces, graminées...).

TRAVAUX SUR EXISTANT

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur / sous / ou dans lesquelles sont exécutés les travaux. Ces derniers peuvent être de diverses natures :

- De la rénovation (amélioration générale de l'ouvrage),
- De la réhabilitation (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur),
- De la restauration (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- De l'extension (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- De la réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VERTICALE DE FACADE

Elle correspond à la façade en premier plan du bâtiment et non à celles en retrait et/ou en attique.

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé.

VENELLE

Voie étroite, existante à la date d'approbation du PLU, parfois ouverte à la circulation des véhicules, mais généralement uniquement piétonne, constituant un passage entre des terrains voisins.

TITRE II

ZONES URBAINES

ZONE UA

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UA correspond aux secteurs de centralités les plus denses de la ville, caractérisés par un parcellaire assez diversifié et des implantations d'immeubles le plus souvent en front de rue. Les occupations des sols y sont les plus variées : habitat collectif, commerce, bureau, artisanat, équipements d'intérêt collectif.

Cette zone comprend le centre-ville du Vésinet, et le quartier République, à l'ouest. Elle comprend également trois secteurs particuliers :

- *Un secteur UAa dénommé « Ilot des Courses », à proximité immédiate de la gare RER « Le Vésinet-Le Pecq » où les densités sont un peu moins fortes ;*
- *Un sous-secteur UAa-1, correspondant au secteur à plan masse défini sur l'emplacement réservé N°9 situé 1 bis avenue des Courses/26 rue Alexandre Dumas ;*
- *Un sous-secteur UAa-2, correspondant au secteur à plan de masse défini sur l'îlot des Courses à l'est de l'emplacement réservé N°9.*
- *Un secteur UAb, au nord du centre-ville, le long du boulevard Carnot, caractérisé par la présence dominante d'équipements d'intérêt collectif et où les implantations sont moins proches de l'alignement ;*
- *Un secteur UAc, correspondant au secteur à plan masse défini sur l'îlot « Gare » situé à proximité immédiate de la place de la Gare ;*
- *Un secteur UAd, correspondant au secteur à plan de masse défini sur l'îlot République situé à l'intersection du boulevard Carnot et de la Route de Croissy.*
- *Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur le centre-ville.*

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage :
 - o les constructions à destination de commerces ou artisanat hormis celles autorisées sous conditions à l'article UA 2 ;
 - o hormis sur le boulevard Carnot, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que le commerce, l'artisanat,
 - o Boulevard Carnot, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que le commerce ou l'artisanat, ou de services (profession libérale).
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que parcs de stationnement, laveries, chaufferies, climatisations, ...
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UA 2 ;

- Les établissements recevant du public à l'intérieur d'une marge située de part et d'autre des canalisations de distribution de gaz à haute pression mentionnées sur le plan de zonage graphique (cf. servitudes d'utilité publique en annexe).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales ou artisanales à condition que la surface de plancher totale soit inférieure à 3 000 m² et qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou inconvénients pour le voisinage (cf. article R.111-2 du code de l'urbanisme).
- Dans le sous-secteur UAa-2, les activités commerciales, artisanales ou de services (y compris professions libérales) sont autorisées au rez-de-chaussée des constructions uniquement sur la route de Montesson et la rue Alexandre Dumas.
- Dans le secteur UAd, les activités commerciales, artisanales ou de services (y compris professions libérales) sont autorisées au rez-de-chaussée des constructions.
- Les constructions implantées le long des « linéaires commerciaux » indiqués sur le plan de zonage, aux conditions cumulatives suivantes :
 - respecter les orientations définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 « Centre-ville -amélioration de l'attractivité commerciale et artisanales »
 - que la surface de chaque cellule commerciale ou artisanale soit supérieure ou égale à 60 m². Cette disposition s'impose également en cas de division d'une cellule existante.
 - Hors boulevard Carnot que leur rez-de-chaussée soit affecté de façon dominante à des activités commerciales, artisanales
 - Boulevard Carnot que leur rez-de-chaussée soit affecté de façon dominante à des activités commerciales, artisanales ou de services (profession libérale) ;

Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique au moins sur la partie de la construction donnant sur l'emprise publique ;
- Les constructions à usage d'habitation comportant plus de 3 logements à condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. art. L 151-15 du code de l'urbanisme) étant précisé que :
 - Si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30 % minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements comme il est dit à l'alinéa précédent et en surface de plancher, 30 % au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affectés au logement locatif social ;
 - Si le nombre total de logements de l'immeuble en question est supérieur à 20, ledit immeuble devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux, 30 % au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affectés au logement locatif social ;

Si par application de cette règle on aboutit à un nombre minimum de logements locatifs sociaux qui n'est pas un nombre entier, ce nombre minimum sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est au moins égale à 5 ;

- Les constructions à destination d'entrepôts à condition que ceux-ci soient liés à une occupation des sols autorisés dans la zone, et qu'elles soient implantées sur le même terrain, sans dépasser 40 % de la surface de plancher totale réalisée sur le terrain.
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions et de ne pas générer de buttes au-dessus du niveau du terrain naturel ; en particulier les cours anglaises sont autorisées uniquement dans le secteur UAb. Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être liés à la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite d'un bâtiment. Les affouillements, s'ils permettent de supprimer un talus non naturel et /ou non autorisés. Des exhaussements du sol de 1,5m maximum par rapport au sol naturel

sont autorisés dans le sous-secteur UAa-2 et dans le secteur UAd afin de permettre l'aménagement de cœurs d'îlots qualitatifs et plus densément végétalisés, notamment sur dalle. Une transition soignée doit être réalisée entre ces exhaussement et le niveau NGF de l'espace public.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Règle générale

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Dans le secteur UAd et le sous-secteur UAa-2, un accès privilégié par secteur figure sur les documents graphiques. Cet accès peut être modifié en cas de problème technique avec risque de sécurité avéré.

➤ Dans les secteurs hors SPR :

La largeur des accès et des voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 m pour une voie à un seul sens de circulation et 5 m pour une voie à deux sens de circulation.

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier d'un seul accès par voie. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Dans le secteur UAd, en cas de problème technique avec un risque de sécurité avéré, un second accès de véhicules motorisés pourra être autorisé. Aucun accès ne pourra être localisé rue Circulaire.

➤ Dans les secteurs concernés par le secteur 1 du SPR :

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain. Au cas par cas, une disposition différente sera admise, en fonction de la taille ou des particularités de certaines parcelles (parcelles donnant sur deux rues, en angle ou traversantes).

La largeur des accès et des voies nouvelles (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée) doit être comprise entre 3,50 m et 4 m maximum pour une voie à un seul sens de circulation et jusqu'à 5 m pour une voie à deux sens de circulation.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier d'un seul accès par voie. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Aucun accès aux véhicules motorisés n'est autorisé s'il débouche en zone N.

L'emplacement des nouveaux accès des véhicules doit tenir compte :

- Du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts (banquettes anglaises notamment) et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- Des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- Des accès des parcelles limitrophes, afin d'éviter l'implantation d'accès contigus pour 2 terrains mitoyens.

Les nouveaux accès devront respecter le linéaire de clôture ancien ainsi que les rythmes instaurés par les éléments maçonnés de la clôture.

2. Dispositions particulières

Les travaux d'aménagement, de requalification, d'extension, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, dont les accès ne répondent pas aux largeurs exprimées ci-dessus sont autorisés, sous réserve de l'accord du service de secours et incendie lorsque l'accès est inférieur aux largeurs minimales exigées à l'article UA 3.1.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

3. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

4. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement communal mis à jour le 17 mars 2011.

4.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation d'assainissement dite autonome ou non collective est interdite.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Les eaux usées issues d'activités ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation de la commune :

- Les restaurants et cuisines collectives doivent être équipés de bacs dégraisseurs ;
- Les eaux issues d'activités artisanales doivent être prétraitées et ne peuvent être rejetées dans le réseau public que sous réserve de l'accord préalable du service en charge de l'assainissement.

4.2 Eaux pluviales

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés pour chaque projet doivent être quantifiés afin de mesurer les volumes d'eau de rejet devant faire l'objet d'une technique de rétention ou de non imperméabilisation des sols, adaptée aux composantes du site.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Dans le périmètre de protection rapprochée de la nappe phréatique de Croissy, les puisards sont formellement interdits et certaines techniques alternatives de traitement ou prétraitement sont soumises préalablement à l'Agence Régionale Sanitaire (ARS).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

A la date d'approbation du PLU, le débit de fuite généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal :

- 2l/s/ha en cas de rejet dans un réseau unitaire ;
- 1l/s/ha en cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les ouvrages de type gargouille ouverte, dauphin, «pissettes»... surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté, après avis préalable de la Ville, d'un dispositif de prétraitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Afin d'éviter des infiltrations d'eaux pluviales, à proximité des fondations de toute nouvelle construction ou extension située en zones d'aléa fort retrait-gonflement des argiles, une vérification de l'écoulement des

eaux et de l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel seront exigées (voir carte des aléas retrait gonflement des argiles dans le rapport « 4. Annexes » du dossier de PLU)

NOTA : La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable, et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

5. Réseaux divers

5.1 Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

- Dans les secteurs hors SPR :
Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.
- Dans les secteurs concernés par le SPR :
Se reporter au paragraphe 7.2 « Les énergies renouvelables » de l'article UF 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage ».

5.2 Déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets (cf. annexe 4 du règlement) et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers.

Seules les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, pour lesquelles il existerait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

La distance minimale de recul est à compter de tout point de la façade jusqu'à l'alignement.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou créées : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur / de profondeur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite. Seuls des éléments décoratifs peuvent être admis au cas par cas tels des treilles ou des pergolas pour habiller les accès au stationnement.

7. Dispositions générales

En zone UA, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement, actuel ou à créer, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée ou des emprises publiques.

A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 2,50 m.

En secteur UAa : Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul.

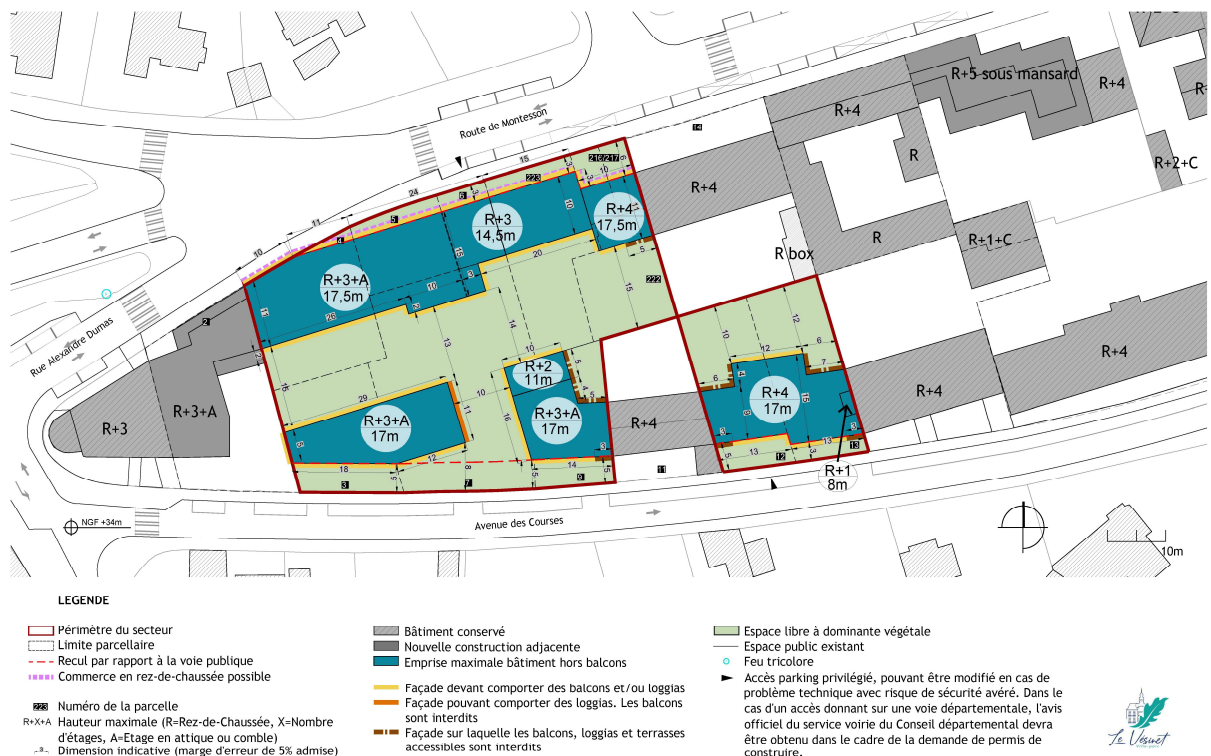
Dans le sous-secteur UAa-1 : Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément au document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement.



Dans le sous-secteur UAa-2 : Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément au document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement.

Les distances minimales de recul sont comptées hors balcons.

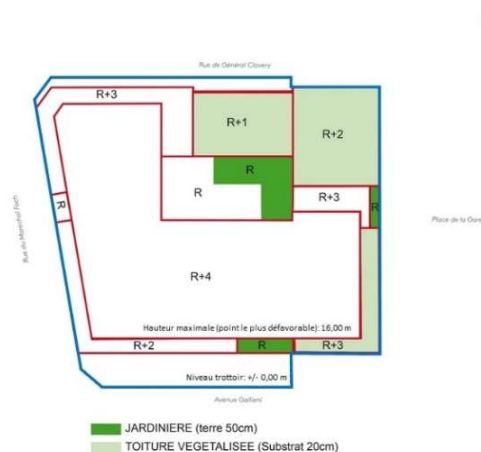
La marge de recul devra être à dominante végétale.



En secteur UAb : Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m, sauf rue Jean Laurent et avenue des Pages, où les implantations pourront se réaliser soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 m.

En Secteur UAc : Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément au document graphique, soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 0,50 m pouvant être moindre en cas de configuration particulière, angle, pan coupé...
Le document graphique prévaut sur le règlement.

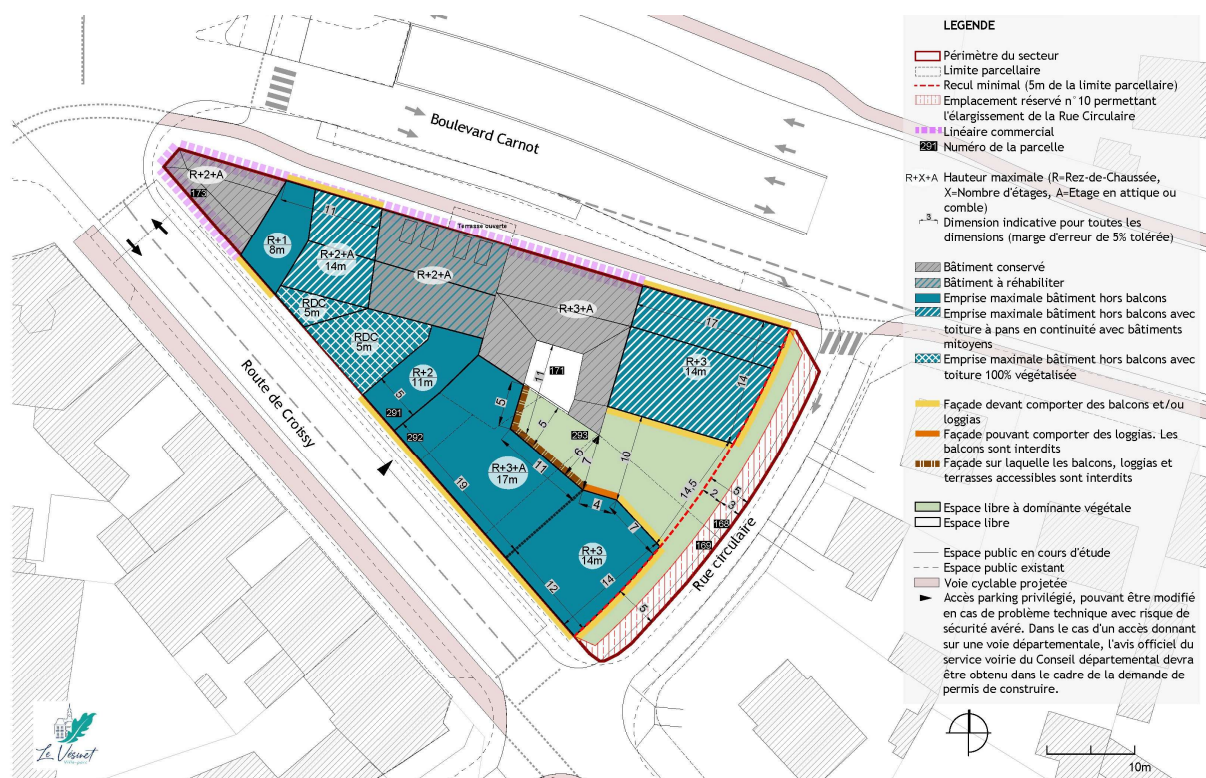
SECTEUR A PLAN MASSE UAC



En secteur UAd : Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément au document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement.

Les distances minimales de recul sont comptées hors balcons

La marge de recul devra être à dominante végétale



- **Constructions implantées à l'alignement** : Les saillies en façade sur rue, de constructions implantées à l'alignement, sont autorisées à condition d'être situées au-dessus de 6 m de hauteur à partir du terrain naturel avant travaux et de ne pas dépasser une épaisseur supérieure à 0,50 m.
- **Constructions implantées en recul de l'alignement** : Les saillies en façade de constructions implantées en recul de la rue ne sont pas réglementées. Toute modification du niveau du sol et toute construction annexe sont interdites dans la marge de recul. Les espaces dégagés par ce recul pourront être ouverts sur l'emprise publique et accompagnés d'un traitement paysager.

8. Dispositions particulières

- **Pour les terrains des secteurs UAa et UAb limitrophes de la zone N (hors secteurs Na et Nb)** (y compris lorsqu'ils sont séparés par une voie), il est exigé un recul minimum de 10 m à compter de l'alignement.
- **Il est exigé un recul minimum de 6 m** pour les terrains situés :
 - o Sur l'îlot central de la Place du Marché,
- **Il est exigé un recul minimum de 5 m** pour les terrains situés :
 - o Boulevard Carnot (section rue Villebois-Mareuil / Avenue du Général de Gaulle)
 - o Avenue Gallieni,
 - o Rue Circulaire.
- **Il est exigé un recul minimum de 4 m** pour les terrains situés :
 - o Rue du Maréchal Joffre (section rue Alphonse Pallu / Place de la Gare)
 - o Avenue du Général de Gaulle
- Lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0,50 m afin de limiter l'impact visuel.
- **Pour les constructions implantées à l'alignement**, un recul total ou partiel de la construction pourra être autorisé à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :
 - o Pour faciliter son raccordement avec une construction limitrophe existante implantée en retrait ;
 - o Pour permettre une animation et un rythme de la façade, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
 - o Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
 - o Pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue.

- Les espaces dégagés par ce recul pourront être ouverts sur l'emprise publique et accompagnés d'un traitement paysager ;
- Une saillie et/ou un recul partiel(le) est obligatoire pour toute construction dont le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade.
- **Pour les constructions existantes hors annexes** : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou de modification de l'aspect de constructions existantes à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014 dont l'implantation ne respecte pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée de la zone et/ou des secteurs dont elles relèvent, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement.

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

9. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

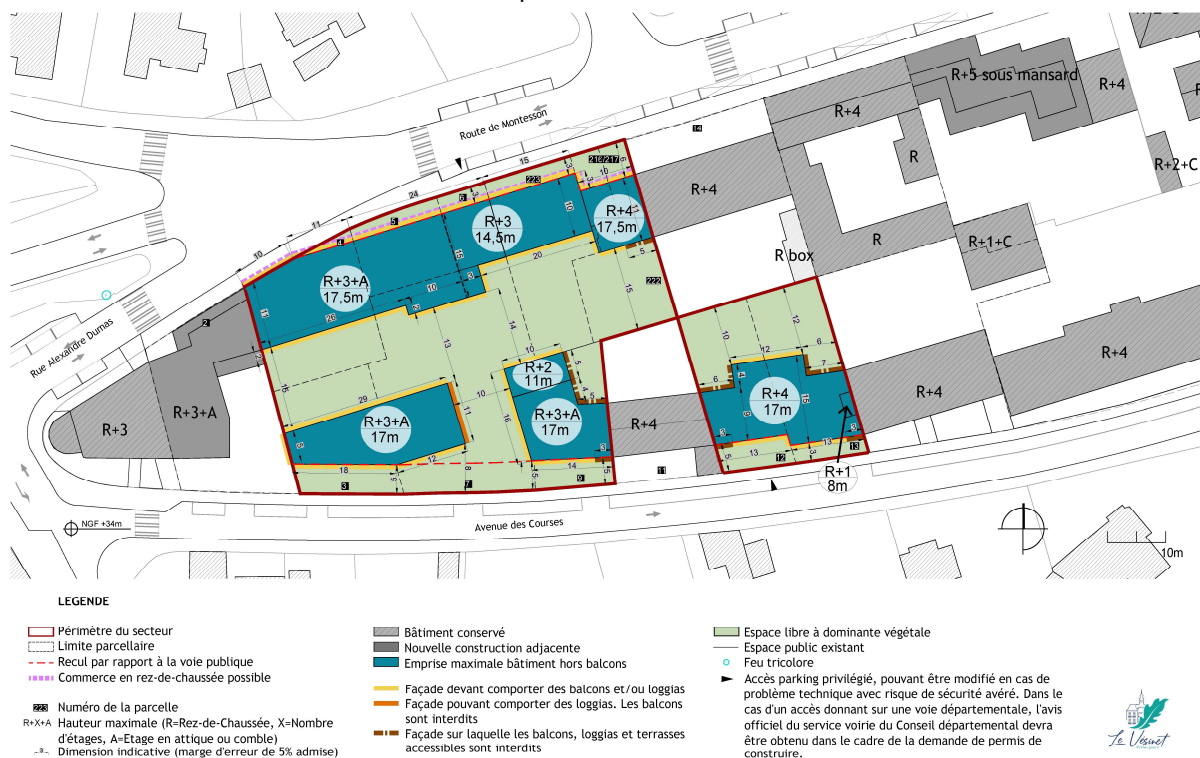
Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m de profondeur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite sur construction existante ou à créer.

10. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Dans une bande maximale de 15 m, portés à 18 m** uniquement en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires commerciaux, comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique ou de la marge de recul imposée, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Il est exigé un retrait en limite de fond de terrain.
- **Au-delà de la bande de 15 m, portés à 18 m** uniquement en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires commerciaux, comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives, sauf si la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de dimensions égales ou supérieures sur le terrain voisin. Dans ce cas, l'implantation sur les deux côtés est possible. Cette dernière possibilité ne pourra concerner qu'un seul bâtiment par terrain. A l'exception de cette possibilité, il est exigé un retrait en limite de fond de terrain.
En dehors de ce cas, seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.
- **Dans le sous-secteur UAa-1**, les constructions s'implanteront selon les indications graphiques du secteur à plan de masse.
Le document graphique prévaut sur le règlement.

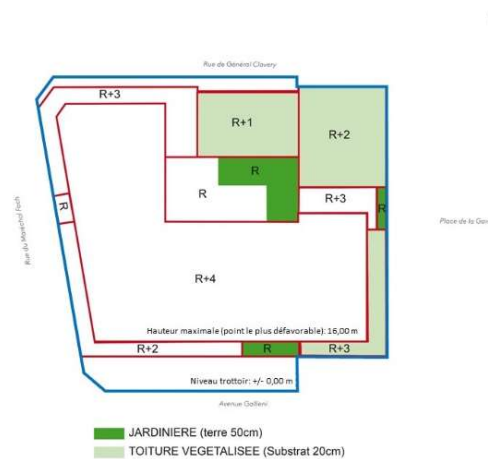


- **Dans le sous-secteur UAa-2**, les constructions s'implanteront selon les indications graphiques du secteur à plan de masse. Le document graphique prévaut sur le règlement.
Les distances minimales de recul sont comptées hors balcons.

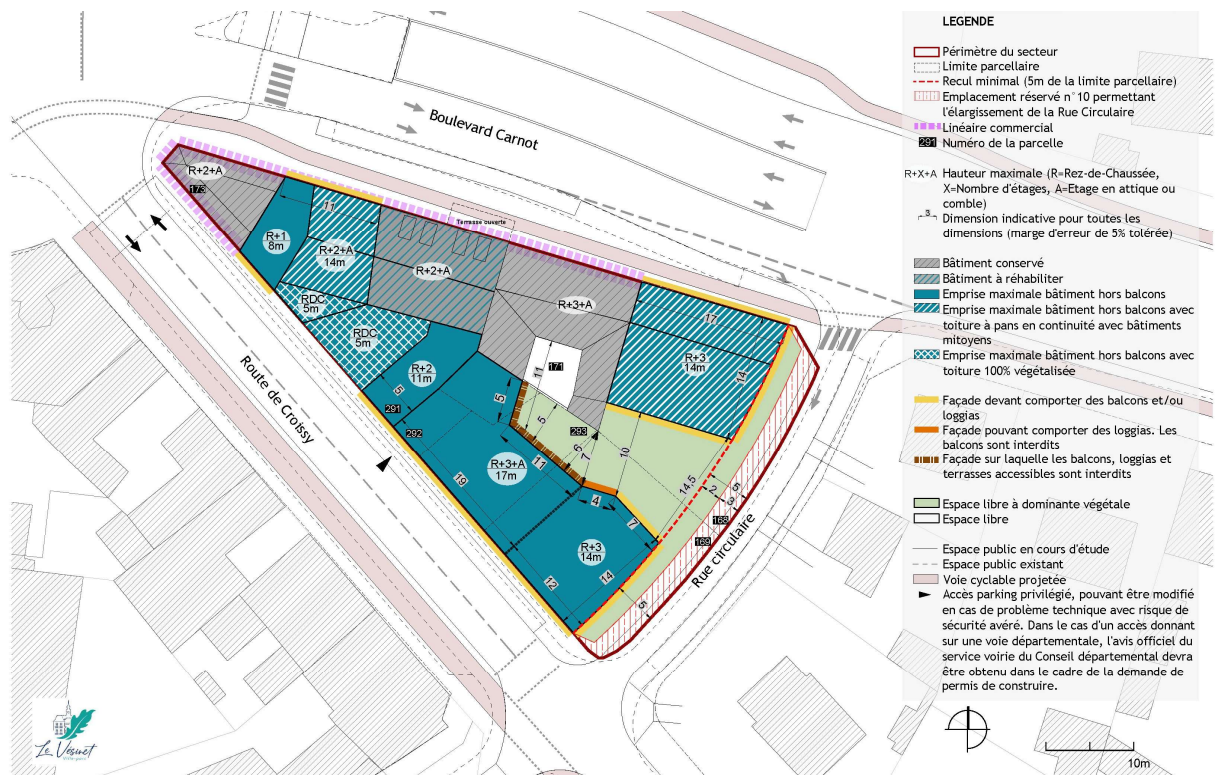


- **En secteur UAa**, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou de fond ou en retrait.
- **En secteur UAa** les constructions nouvelles peuvent être implantées librement dans les polygones d'implantation définis sur le document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement.

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



- Dans le secteur UAd, les constructions s'implanteront selon les indications graphiques du secteur à plan de masse. Le document graphique prévaut sur le règlement.
Les distances minimales de recul sont comptées hors balcons.



- En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 7.3.

11. Calcul des retraits

Le retrait est mesuré perpendiculairement et horizontalement à compter de tout point de la façade y compris les balcons jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

- Pour un terrain d'une profondeur inférieure à 25 m :

En tout point d'une façade avec baie, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la partie de construction en ce point avec une distance minimale de 5 m pour les limites séparatives latérales et de fond (hors cas décrit au paragraphe 7.2).

En tout point d'une façade sans baie, ou lorsqu'au moins une des constructions est une annexe, le retrait doit être de 4 m minimum pour les limites séparatives latérales et de fond (hors cas décrit au paragraphe 7.2).

- **Pour un terrain d'une profondeur supérieure ou égale à 25 m :**

En tout point d'une façade avec baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de construction en ce point, avec une distance minimale de :

- 6 m pour les limites séparatives latérales (hors cas décrit au paragraphe 7.2),
- 10 m pour les limites séparatives de fond, ramenés à 6 m en secteur UAAb.

Dans le sous-secteur UAa-1, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la partie de construction en ce point avec une distance minimale de 6 m pour les limites latérales.

En tout point d'une façade sans baie, ou lorsqu'au moins une des constructions est une annexe, le retrait doit être de 4 m minimum pour les limites séparatives latérales et de 10 m pour les limites séparatives de fond ramenés à 4 m en **secteur UAAb** (hors cas décrit au paragraphe 7.2).

Pour le calcul des retraits :

- La hauteur désigne la différence d'altitude entre le point de la construction concernée et le point de la limite séparative le plus proche pris au niveau du fonds voisin. Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

12. Dispositions particulières

L'implantation des constructions ne tient pas compte de la bande de 15 ou 18 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique et le calcul des retraits peut être différent dans les cas suivants :

- **Pour les constructions existantes** hors annexes : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou modification de l'aspect d'une construction existante à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014, implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors que celles-ci ne comportent pas de baie en limite.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou lorsqu'il s'agit d'un local de moins de 5 m² destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 3 m.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

13. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m de profondeur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments

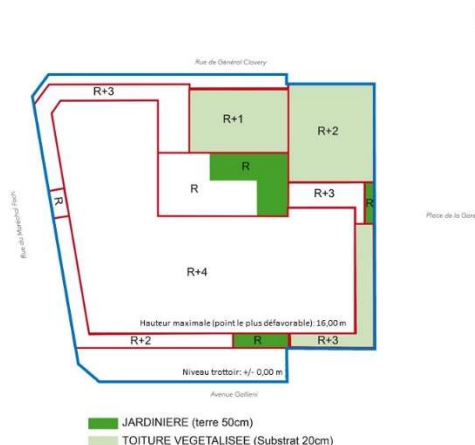
techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

14. Règle générale

En tout point de chaque façade de construction, la distance la séparant du point le plus proche de la façade d'une autre construction doit respecter les marges minimales suivantes :

- Dans le cas où l'une au moins des deux façades concernées comporte au moins une baie, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la construction la plus haute diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m.
- Dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie, ou lorsqu'au moins une des constructions est une annexe, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute ($H/2$), avec un minimum de 6 m.
- Dans le cas où les deux constructions sont des annexes :
 - o Les 2 annexes peuvent être accolées,
 - o Si les annexes ne sont pas accolées, la distance minimale entre les annexes est de 3 m.
- **En secteur UA_c**, les constructions nouvelles peuvent être implantées librement dans les polygones d'implantation définis sur le document graphique.

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



- **En sous-secteur UA_a-2 et en secteur UA_d**, les constructions s'implanteront selon les indications graphiques du secteur à plan de masse.

Les distances minimales de recul sont comptées hors balcons.

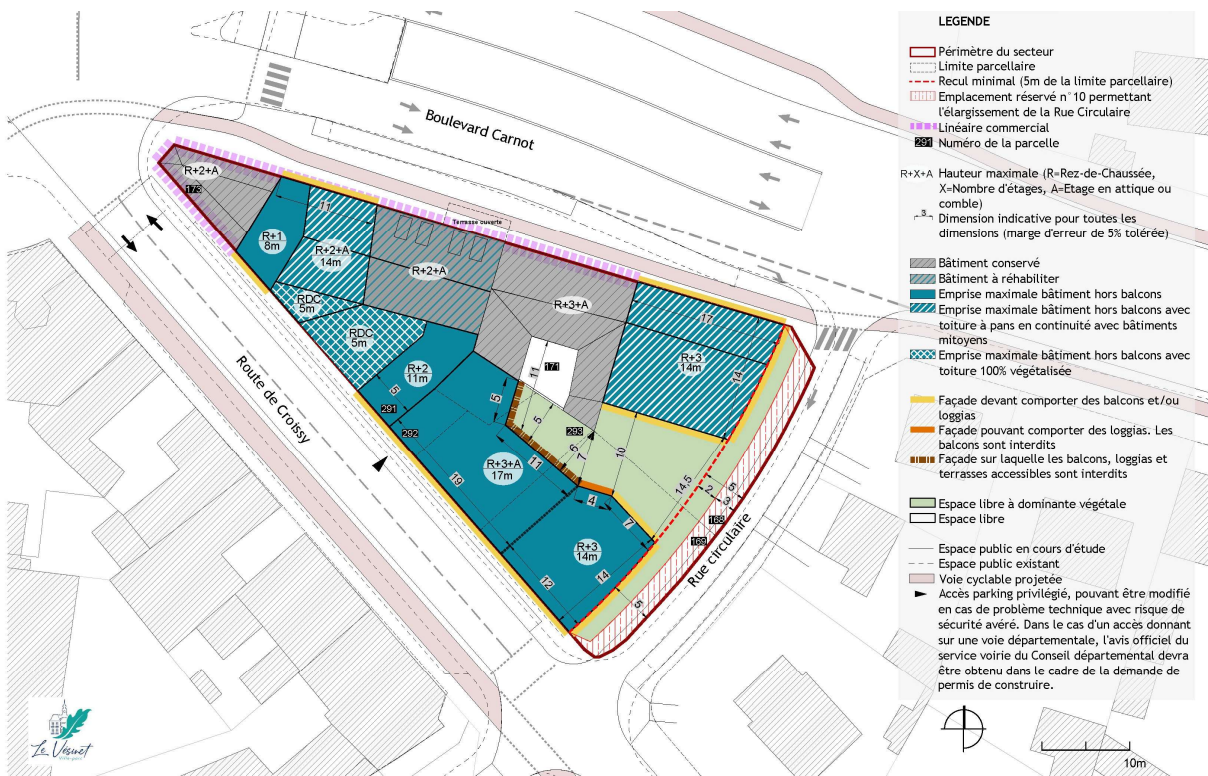
Pour le secteur UA_d, en tout point de chaque façade de construction, la distance la séparant du point le plus proche de la façade d'une autre construction, dans le cas où l'une au moins des deux façades concernées comporte au moins une baie, est de 3 m minimum.

Le document graphique prévaut sur le règlement.



LEGENDE

- Périmètre du secteur
 Limite parcellaire
 Recul par rapport à la voie publique
 Commerce en rez-de-chaussée possible
 Bâtiment conservé
 Nouvelle construction adjacente
 Emprise maximale bâtiment hors balcons
 Façade devant comporter des balcons et/ou loggias
 Façade pouvant comporter des loggias. Les balcons sont interdits
 Façade sur laquelle les balcons, loggias et terrasses accessibles sont interdits
 Espace libre à dominante végétale
 Espace public existant
● Feu tricolore
▶ Accès parking privilégié, pouvant être modifié en cas de problème technique avec risque de sécurité avéré. Dans le cas d'un accès donnant sur une voie départementale, l'avis officiel du service voirie du Conseil départemental devra être obtenu dans le cadre de la demande de permis de construire.
- RxxXx Numéro de la parcelle
 Hauteur maximale (R=Rez-de-Chaussée, X=Nombre d'étages, A=Etage en attique ou comble)
 -3- Dimension indicative (marge d'erreur de 5% admise)



Pour le calcul des retraits :

- Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère ;
- Pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

15. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou de modification de l'aspect d'une construction existante hors annexes à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014, implantée avec une distance moindre :

- Ceux-ci sont autorisés dès lors qu'il s'agit de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximale de 0,30 m ;
- Ils peuvent être réalisés s'ils sont sans effet au regard de la présente règle ou s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle (par exemple pour des extensions qui ne dépassent pas le prolongement des murs existants).
- Dans le cas de la modification de l'aspect de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014, dont les façades possèdent déjà des ouvertures, la création ou la modification de baies pourra être autorisée même si les distances prévues au paragraphe 8.2 ne sont pas respectées.

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

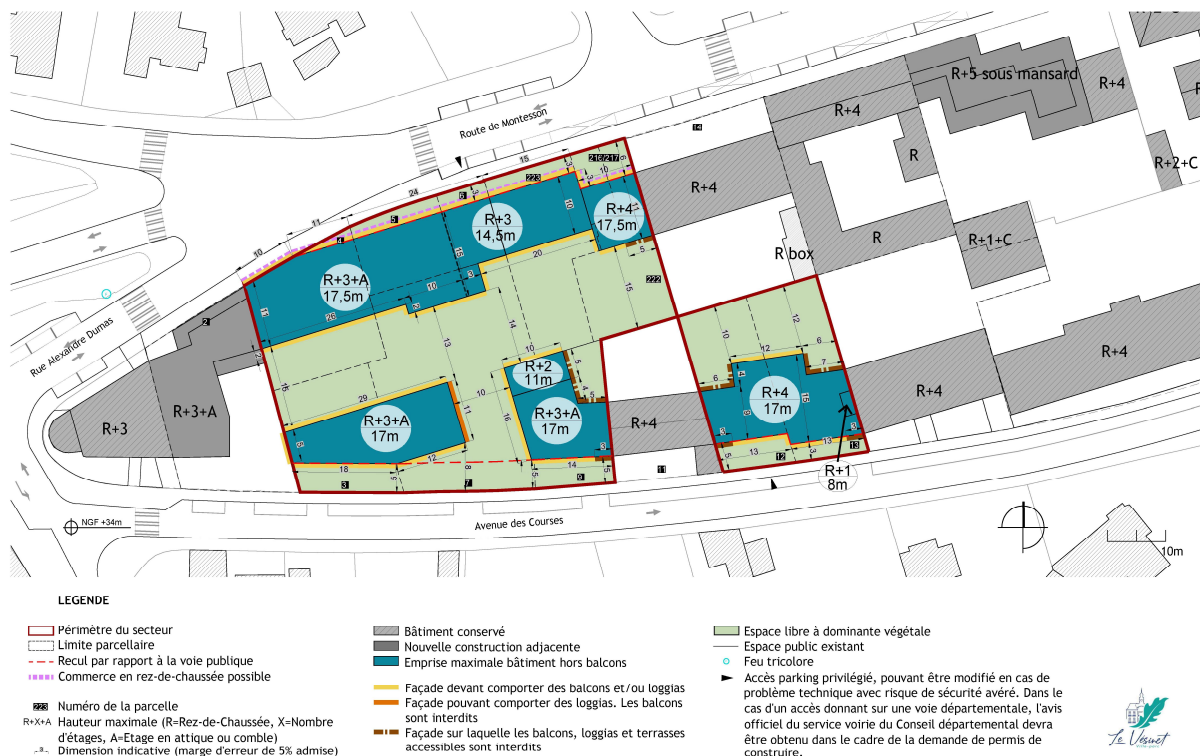
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

16. Règle générale

- Dans la surface inscrite dans la bande de 15 m de profondeur (ou de 18 m uniquement pour des constructions ou parties de constructions d'un seul niveau /rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux et à vocation commerciale dominante), l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.
- Au-delà de cette bande de 15 m ou 18 m de profondeur, l'emprise au sol maximale autorisée correspond à 15 % de la superficie totale du terrain.
- **En secteurs UAa et UAa**, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. L'emprise au sol maximale des constructions, annexes incluses est fixée à 40 % sur l'ensemble du terrain.
- L'emprise en sous-sol est limitée à 80 % de la superficie du terrain d'assiette : Elle est portée à 100 % pour les terrains de l'îlot central de la Place du Marché et de l'îlot central de la Place de l'Eglise, et elle est ramenée à 60 % en **secteur UAa** et 50 % en **secteur UAa**.
- **Dans le sous-secteur UAa-1**, l'emprise au sol est fixée à 55% de la superficie du terrain d'assiette et à 80% en sous-sol. L'emprise est définie par le document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement.

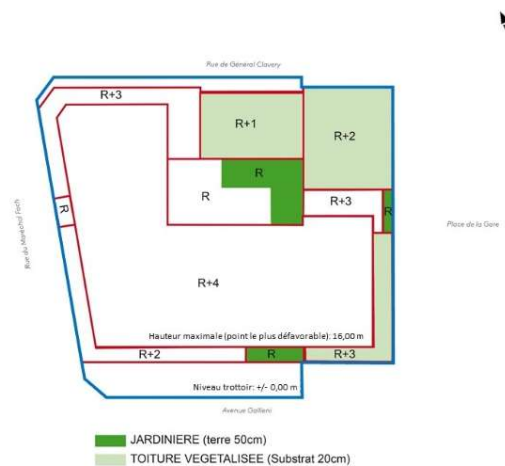


- **Dans le sous-secteur UAa-2**, L'emprise au sol maximale des constructions doit correspondre à l'emprise indiquée sur le document graphique hors balcons. Le document graphique prévaut sur le règlement. Par conséquent, dans le sous-secteur UAa-2, la projection des balcons n'est pas calculée dans l'emprise au sol. L'emprise en sous-sol est fixée à 60% pour le sous-secteur UAa-2.



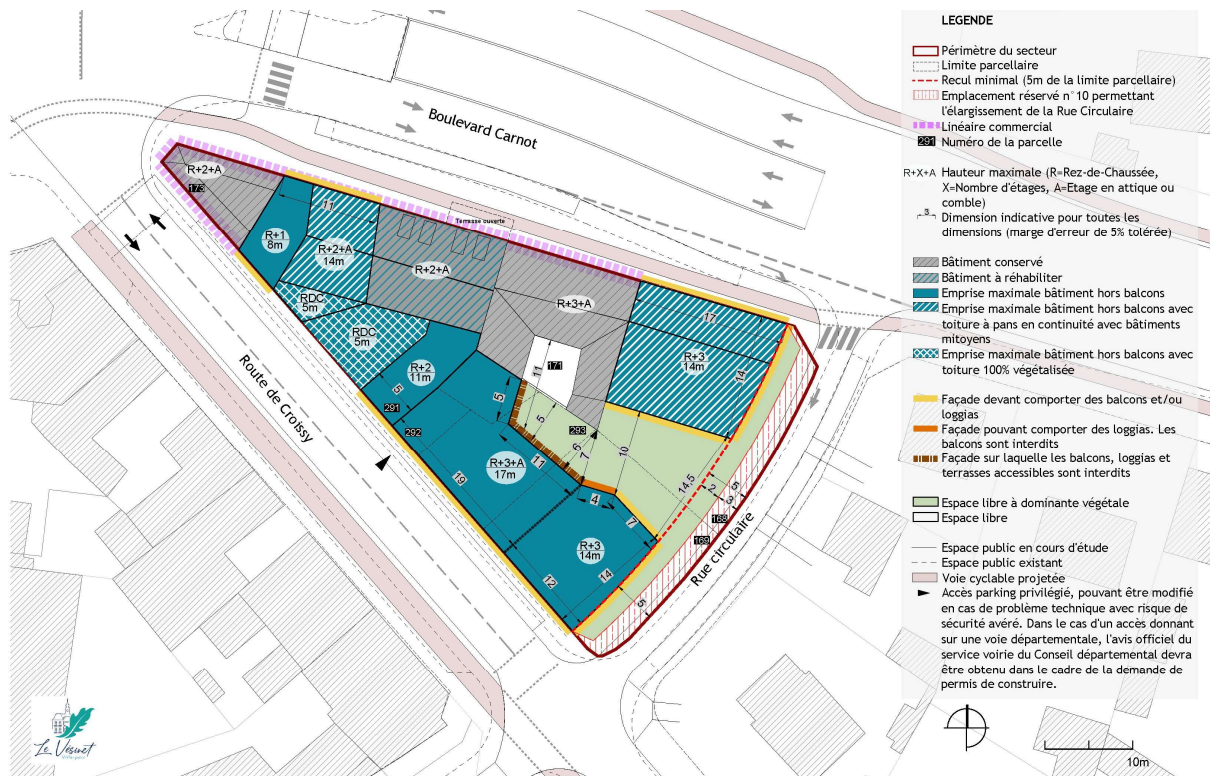
- En secteur **UAc**, dans les polygones d'implantation, l'emprise au sol est fixée à 100 % de la surface du polygone défini sur le document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement.

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



- En secteur **UAd**, l'emprise au sol maximale des constructions doit correspondre à l'emprise indiquée sur le document graphique hors balcons. Le document graphique prévaut sur le règlement. Par conséquent, dans le secteur UAd, la projection des balcons n'est pas calculée dans l'emprise au sol.

L'emprise en sous-sol est fixée à 90% pour le secteur UAd.



- Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

17. Dispositions particulières

Des travaux de surélévation ou de modification de l'aspect d'une construction existante hors annexes, dont l'emprise au sol ou en sous-sol, à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, est supérieure à l'emprise maximum autorisée, peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

18. Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

- Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum des façades et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 m ;
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les garde-corps de sécurité en partie ajourés implantés en toiture-terrasse, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 m.
- Les ornements de toiture notamment de type épis de faîtage, girouette, points cardinaux, frise de faîtière, clocheton, frise et/ou fronton qui ornent ou finissent une façade.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux.

Ces dispositions s'appliquent à tous les secteurs et sous-secteurs de la zone UA.

19. Règle générale

Lorsqu'il est fait mention des « héberges », la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder celle des héberges de la construction existante.

A L'exception sous-secteurs UAa-1 et UAa-2 et des secteurs UAc et UAd, les constructions ne peuvent excéder les hauteurs mentionnées aux documents graphiques suivants.

Il ne faut pas confondre deux notions : celle de « secteur des plans des hauteurs » et celle de « secteur du PLU » ; la première correspond à une subdivision pour l'application de la réglementation des hauteurs, tandis que la seconde correspond à une subdivision des zones du PLU.

- **Secteur A du plan des hauteurs (noté en rouge sur le plan des hauteurs)** : La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle.

Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 18 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 19 m.

En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 18 m. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 19 m.

Ces hauteurs sont minorées de 5 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 15 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb.

- **Secteur B du plan des hauteurs (noté en vert sur le plan des hauteurs)** : La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle.

Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 16,50 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 17,50 m.

En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 16,50 m ; en cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 17,50 m.

Ces hauteurs sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 13 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb.

- **Secteur C du plan des hauteurs (noté en bleu sur le plan des hauteurs)** : La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle.

Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 13 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 14 m.

En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 13 m ; en cas de toiture à la Mansart, la hauteur maximale des façades pignon est portée à 14 m.

Ces hauteurs sont minorées de 2 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb.

- **Secteur E des plans des hauteurs (noté en violet sur le plan des hauteurs)** : La hauteur des installations possibles sur l'îlot situé au centre de la Place du Marché ne peut excéder 9 m, comptée à partir du niveau de la dalle.

- **Secteur F des plans des hauteurs (noté en jaune sur le plan des hauteurs)** : La hauteur des installations possibles sur l'îlot situé au centre de la Place de l'Eglise ne peut excéder 3,50 m.

A l'exception du secteur UAb, des sous-secteurs UAa-1 et UAa-2 et des secteurs UAc et UAd, les constructions nouvelles implantées au-delà d'une bande de 15 m de profondeur, comptés à partir des voies publiques ou du recul imposé (cf. article UA 6), ne peuvent dépasser une hauteur totale de 6,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

- **Pour les annexes** : La hauteur maximale est limitée à 3,50 m en cas d'une toiture à pentes et à 2,80 m en cas d'une toiture terrasse ou de toiture à un pan.

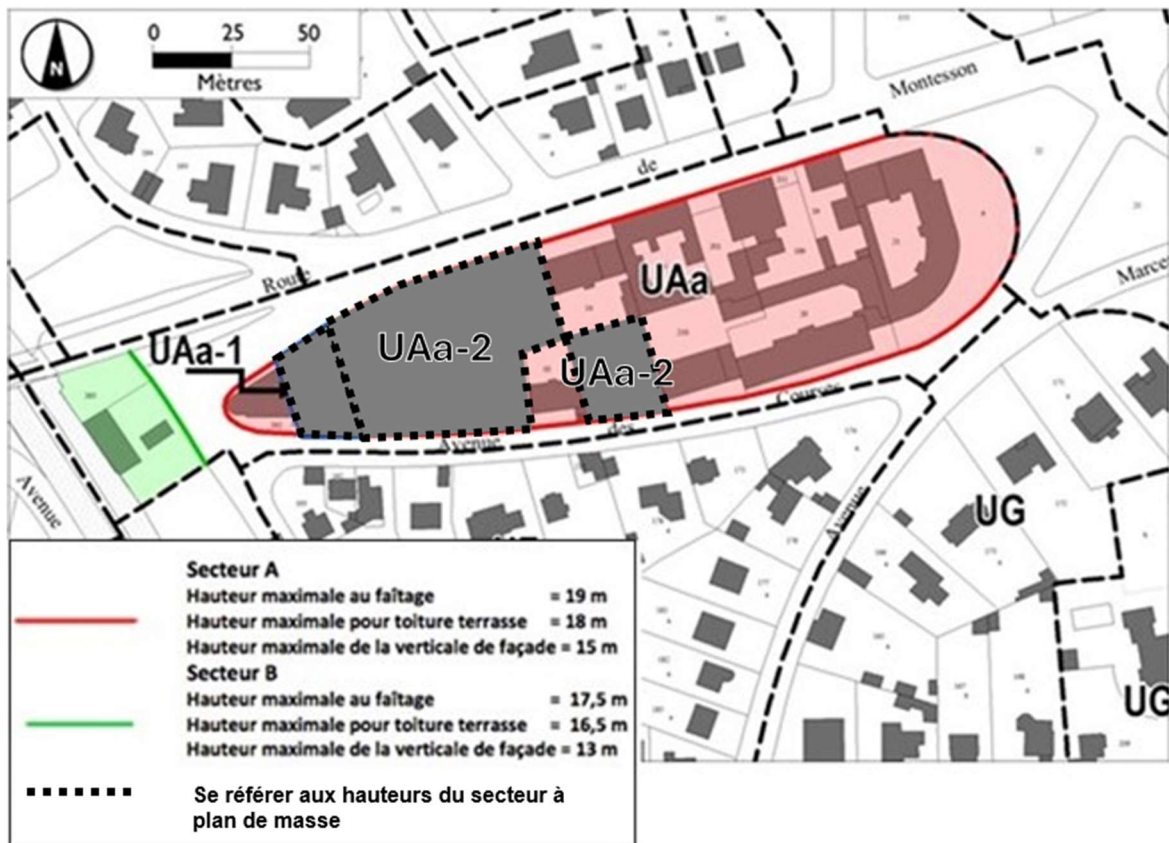
20. Dispositions particulières

- De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et en bon état, et dans la limite d'un à deux niveaux en plus ou en moins.
- Des travaux d'extension ou de modification de l'aspect d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, est supérieure à la hauteur maximale autorisée peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux.
- Le long des « linéaires commerciaux », la hauteur du rez-de-chaussée des constructions à édifier sera de 4 m minimum calculée entre le plancher et le niveau de plancher de l'étage supérieur.
- Dans tous les cas, un seul niveau de combles est autorisé.

➤ Dans les secteurs couverts par le SPR :

- Le rez-de-chaussée ne devra pas être encaissé, en aucun point, par rapport au niveau du trottoir bordant le terrain et les hauteurs de niveaux suivantes doivent être respectées, la mesure de la hauteur d'étage est prise de plancher à plancher ;
- Hauteur du rez-de-chaussée : 3,50 m au minimum et 4 m pour les linéaires commerciaux ;
- Hauteur des étages courants : 3 m au minimum ;
- Hauteur du dernier niveau : définie par le type de couronnement.

Ilot des Courses



- Dans le sous-secteur UAa-1, les hauteurs maximales sont indiquées sur le document graphique. La hauteur la plus haute atteint 16,60 m. Le document graphique vaut sur le règlement.



- Dans le sous-secteur UAa-2, dans les polygones d'implantation, les hauteurs maximales sont indiquées sur le document graphique hors acrotères d'une hauteur maximale de 1m. L'étage en attique doit être positionné avec un retrait minimal de 0,50 m par rapport à la façade de l'étage inférieur.

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

- o Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum des façades et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 m ;
- o Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les garde-corps de sécurité en partie ajourés implantés en toiture-terrasse, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 m.
- o Les ornements de toiture notamment de type épis de faîtage, girouette, points cardinaux, frise de faîtière, clocheton, frise et/ou fronton qui ornent ou finissent une façade.

Le document graphique prévaut sur le règlement.



LEGENDE

- Périimètre du secteur
- Limite parcellaire
- - - Recul par rapport à la voie publique
- Commerce en rez-de-chaussée possible

■ Numéro de la parcelle
R+X+A Hauteur maximale (R=Rez-de-Chaussée, X=Nombre d'étages, A=Etage en attique ou comble)
- - - Dimension indicative (marge d'erreur de 5% admise)

- Bâtiment conservé
- Nouvelle construction adjacente
- Emprise maximale bâtiment hors balcons
- Façade devant comporter des balcons et/ou loggias
- Façade pouvant comporter des loggias. Les balcons sont interdits
- Façade sur laquelle les balcons, loggias et terrasses accessibles sont interdits

- Espace libre à dominante végétale
- Espace public existant
- Feu tricolore
- ▶ Accès parking privilégié, pouvant être modifié en cas de problème technique avec risque de sécurité avéré. Dans le cas d'un accès donnant sur une voie départementale, l'avis officiel du service voirie du Conseil départemental devra être obtenu dans le cadre de la demande de permis de construire.



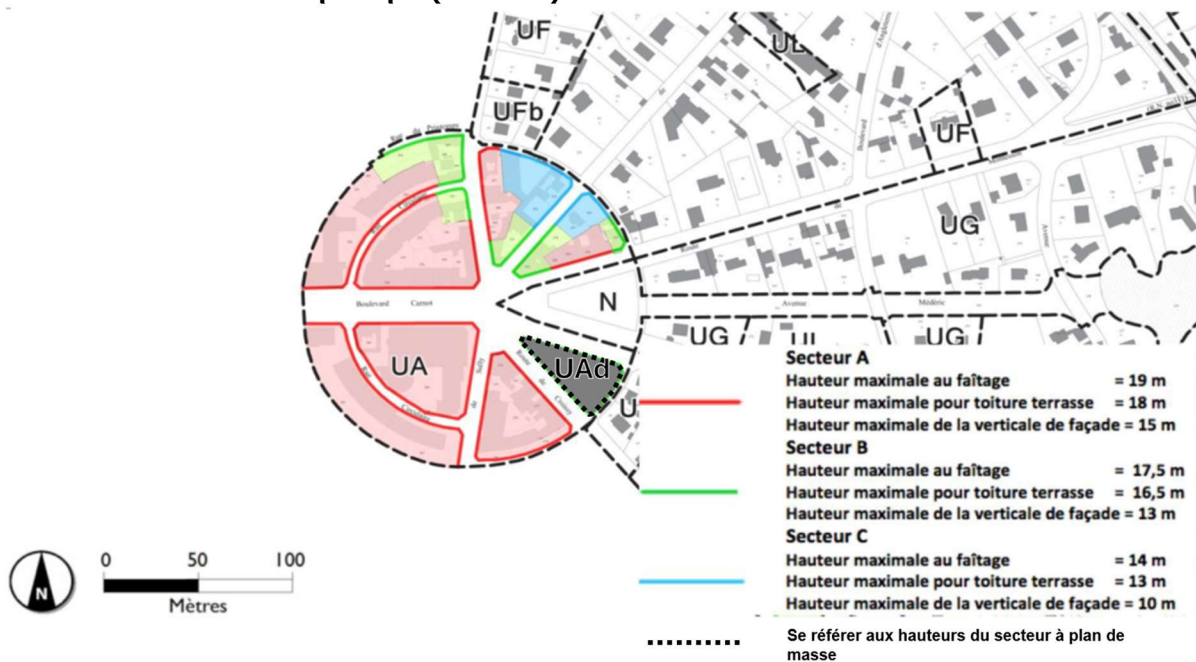
Zone UA

- **Secteur UA_c**, dans les polygones d'implantation, la hauteur maximale fixée sur le document graphique est de 16 m comptée au point le plus défavorable et hors acrotère d'une hauteur de 1 m maximum. Le document graphique prévaut sur le règlement.

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



Carrefour de la République (hors SPR)



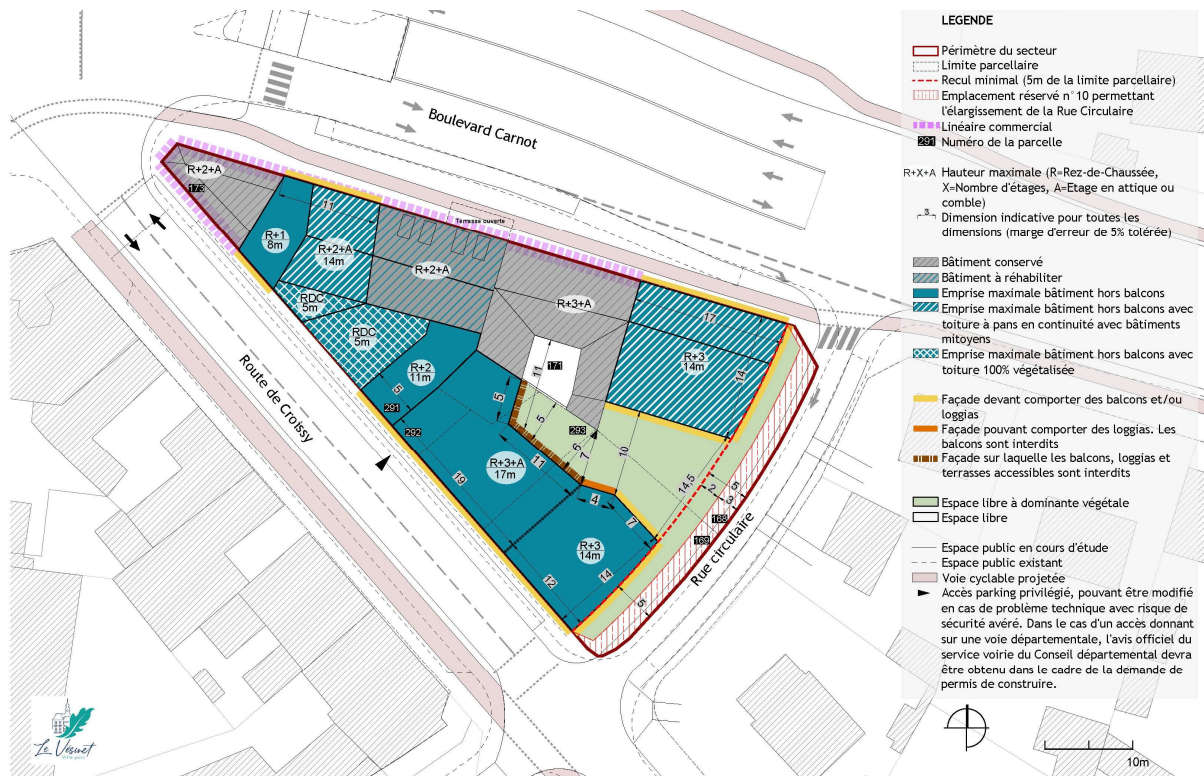
Dans le secteur UA_d, dans les polygones d'implantation, les hauteurs maximales sont indiquées sur le document graphique avec des acrotères d'une hauteur maximale de 1m.

L'étage en attique doit être positionné avec un retrait minimal de 0,50 m par rapport à la façade de l'étage inférieur.

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

- Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum des façades et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 m ;
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les garde-corps de sécurité en partie ajourés implantés en toiture-terrasse, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 m.
- Les ornements de toiture notamment de type épis de faîtage, girouette, points cardinaux, frise de faîtage, clocheton, frise et/ou fronton qui ornent ou finissent une façade.

Le document graphique prévaut sur le règlement.



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

21. Règle générale

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

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

22. Aménagement des constructions existantes

22.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toutefois, cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine.

22.2 Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Le tracé des descentes d'eaux pluviales en façade devra être le plus simple et le plus rectiligne possible et elles seront de préférence encastré dans les murs.

23. Constructions nouvelles

23.1 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Le tracé des descentes d'eaux pluviales en façade devra être le plus simple et le plus rectiligne possible et elles seront de préférence encastré dans les murs.

23.2 Toitures

Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé et fibrociment sont interdits.

La toiture d'une construction comportant un niveau en rez-de-chaussée devra être traitée en terrasse accessible ou végétalisée, sans aucun édifice technique. Les autres toitures terrasses seront traitées avec des matériaux apparents autres qu'une protection d'étanchéité, et des végétalisations sont à favoriser (plantations, gazon...).

24. Clôtures

24.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

24.2 Clôtures

Les clôtures sur voie publique ou privée et sur emprise publique participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures implantées à l'alignement ou dans la marge de recul ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 2 m comptée à partir du niveau du trottoir ou du terrain naturel

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits. Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les clôtures existantes correspondant aux modèles traditionnels de la ville-parc seront conservées et restaurées.

Les clôtures nouvelles et les modifications de clôtures autres que celles correspondant aux modèles traditionnels de la ville-parc seront traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés (simplicité de forme et de matériaux).

Elles reprendront l'un des modèles suivants :

➤ Dans les secteurs concernés par le SPR :

- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,30 m compté à partir du niveau du trottoir ou du terrain naturel surmonté d'une grille d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
- Grille simple en ferronnerie sans soubassement d'une hauteur maximale de 2 m comptée à partir du trottoir ou du terrain naturel ;

➤ Dans les secteurs hors SPR :

- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m compté à partir du trottoir ou du terrain naturel surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
- Grille simple en ferronnerie sans soubassement ou grillage d'une hauteur maximale de 2 m comptée à partir du trottoir ou du terrain naturel ;

Toutefois les pilastres encadrant les entrées charretières ou piétonnes pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m. Les pilastres ne pourront avoir un écartement supérieur à 4 m pour un accès simple et 5 m en cas de double sens.

Les clôtures situées sur limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel.

Dans le sous-secteur UAa-2 et le secteur UAd, les clôtures seront ajourées sans dispositif d'occultation et doublées d'une haie vive d'essences locales.

1/ Les clôtures nouvelles donnant sur l'espace public reprendront l'un des modèles suivants :

- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,30 m compté à partir du niveau du trottoir ou du terrain naturel surmonté d'une grille d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
- Grille simple en ferronnerie sans soubassement d'une hauteur maximale de 2 m comptée à partir du trottoir ou du terrain naturel.

2/ Pour les clôtures entre les limites séparatives :

il est préconisé de ne pas implanter de clôtures sur les limites séparatives en cœur d'ilot ; A défaut, seules les clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 1m sont acceptées. Elles doivent impérativement être doublées d'une haie vive d'essences locales.

25. Patrimoine bâti à protéger (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le document graphique et la liste annexée au règlement ou sur le plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction. La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger est interdite sans autorisation préalable dûment motivée.

26. Dispositions diverses

26.1 Energies renouvelables

- Dans les secteurs hors SPR :
Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.
- Dans les secteurs concernés par le SPR :
 - Panneaux solaires : Ils peuvent être autorisés sous réserve de respecter les règles du SPR.
 - Eolienne : Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les éoliennes posées dans les jardins et les mini éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.
 - Energies géothermiques ou aérothermiques : Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale et ils ne devront pas engendrer de nuisances sonores pour les voisins.

26.2 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.

26.3 Locaux annexes et équipements techniques

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

- Dans les secteurs hors SPR :
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.
- Dans les secteurs concernés par le SPR :

Les coffrets de branchement ou de comptage (Enedis, GrDF, Télécom, câble TV, etc...), les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones devront respecter les règles du SPR.

26.4 Aménagement des toitures terrasses :

Pour les toitures terrasses accessibles dont la distance par rapport à une emprise privée tierce (parcelle ou lot) est inférieure à la hauteur de la terrasse (hauteur calculée du terrain naturel jusqu'au niveau du sol praticable de la terrasse), la mise en place d'un dispositif de mise à distance de 2m par rapport au nu de la façade (bac planté...) est obligatoire. Le retrait doit être obligatoirement végétalisé.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et sera obligatoirement réalisé en sous-sol.

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

27. Normes minimales de stationnement automobile pour les nouvelles constructions

27.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- 1 place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement.
- 0,75 place par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour la catégorie de logement financé avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent.
- 1 place pour 8 chambres pour les résidences d'étudiants, les résidences de personnes âgées, de personnes dépendantes et de personnes handicapées.

Dans le sous-secteur UAa-2 et le secteur UAd,

- 1 place par logement ;
- 0.5 place par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour la catégorie de logement financé avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent.

27.2 Pour les constructions à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux

- Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 300 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions de 300 m² de surface de plancher ou plus, 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher (à appliquer sur la surface totale dédiée au commerce, à l'artisanat ou aux bureaux).

27.3 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place pour 8 chambres

27.4 Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 1 place pour 300 m² de surface de plancher.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessus, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

28. Normes minimales de stationnement automobile pour les constructions existantes

28.1 Pour les extensions et réhabilitation de construction sans changement de destination

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y

compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. Il n'est pas fixé de plafond pour les logements financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessus, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

En cas d'extension d'une construction ayant une destination autre que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UA 12.1, en prenant en compte la superficie de l'extension.

28.2 Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu à l'article UA 12.1.

29. **Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement automobile**

Les dimensions des places de stationnement devront être conformes aux normes en vigueur (*code de la construction et de l'habitation*).

Lorsque les normes de stationnement sont exprimées par tranche, le nombre de places est calculé en proportionnalité. Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à l'unité supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places handicapées doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles

Dans le cas de garages souterrains, les rampes d'accès sont intégrées dans le bâtiment. Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ni dans la marge de recul.

Les emplacements de stationnement ne sont pas admis dans les marges de recul.

Les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles) seront prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places minimum à réaliser uniquement si elles sont affectées à un même logement.

30. **Le stationnement des deux roues**

- Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 2 logements et à destination des autres vocations autorisées dans la zone UA, à l'exclusion des constructions à usage d'artisanat, de commerce et de bureau, inférieures ou égales à 300 m² un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les vélos. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- Pour les autres bâtiments, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Un espace réservé au stationnement des deux roues motorisées doit être aménagé au sein des aires de places stationnement. Cet espace doit être d'une superficie au moins égale à 1 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m². Pour les constructions nouvelles à destination de services publics ou d'intérêt collectif, les besoins seront appréciés en fonction des besoins propres à chaque équipement.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

31. **Traitement des espaces libres**

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

A l'exception des constructions ne créant pas de nouvelle emprise au sol (par ex. une surélévation) et des constructions dites « légères » sans impact sur les systèmes racinaires (par ex. abri en bois sans dalle ciment ou terrasses sur plot...), toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres de haute tige (base du tronc au niveau du sol).

32. Règle générale

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20 % de la superficie du terrain, ramenés à 15 % pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m².

Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige par tranche complète de 100 m² d'espace libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm.

Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 1 m pour toute autre plantation.

En secteur UAa-1, les espaces libres sont délimités dans le document graphique. Les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptabilisées dans les espaces verts à réaliser à hauteur de 100 % de la superficie des espaces verts à aménager. Le document graphique prévaut sur le règlement.



En sous-secteur UAa-2, les espaces libres sont délimités dans le document graphique.

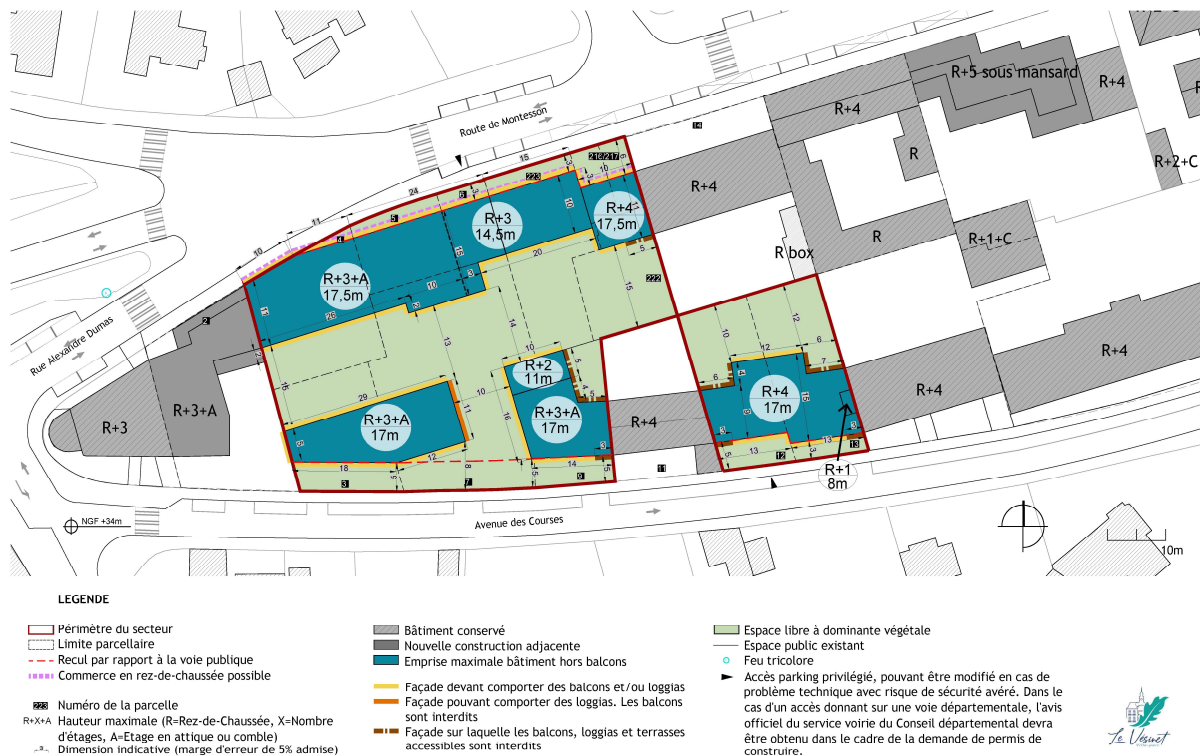
Le document graphique prévaut sur le règlement.

Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées (hors nécessités techniques) et/ou accueilleront des panneaux photovoltaïques.

Il est fortement encouragé d'équiper les toitures en pente bénéficiant d'une bonne orientation de panneaux photovoltaïques.

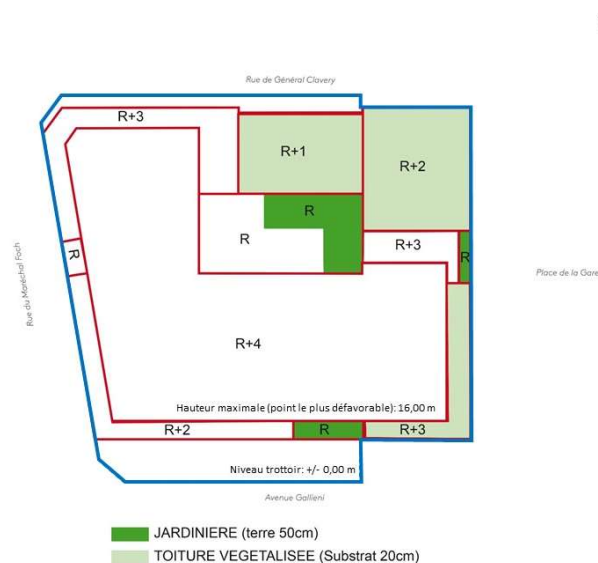
Les toitures terrasses ne sont pas accessibles pour les bâtiments donnant sur l'Avenue des Courses (hors nécessités techniques, d'entretien et de gestion des espaces végétalisés). Sur la Route de Montesson, en cas de toitures terrasses accessibles, la mise en place d'un dispositif de mise à distance de 2m minimum par rapport au nu de la façade est obligatoire. L'espace de retrait doit être obligatoirement végétalisé.

Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige par tranche complète de 100m² d'espace libre à dominante végétale.



En secteur UA_c, les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptabilisées dans les espaces verts à réaliser à hauteur de 100 % de la superficie des espaces verts à aménager. Le document graphique prévaut sur le règlement.

SECTEUR A PLAN MASSE UA_c



En secteur UA_d, les espaces libres sont délimités dans le document graphique.

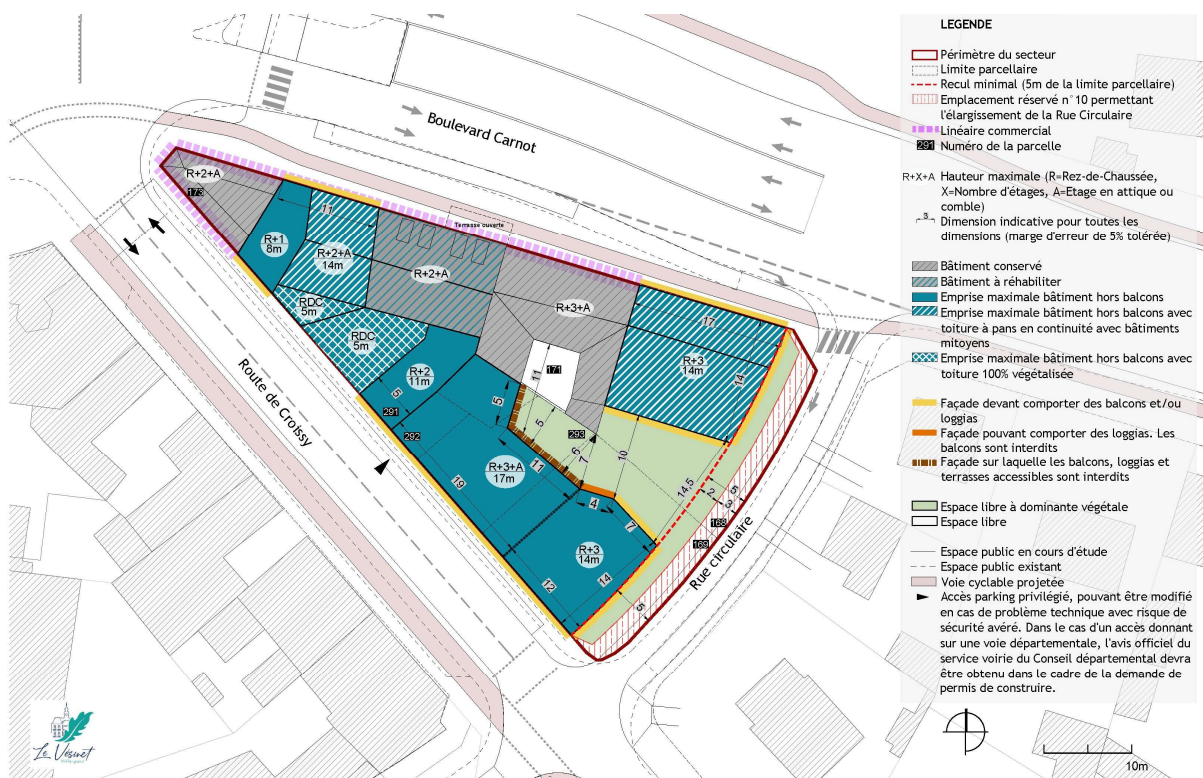
Le document graphique prévaut sur le règlement.

Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées (hors nécessités techniques) et/ou accueilleront des panneaux photovoltaïques.

Il est fortement encouragé d'équiper les toitures en pente bénéficiant d'une bonne orientation de panneaux photovoltaïques.

En cas de toitures terrasses accessibles, la mise en place d'un dispositif de mise à distance de 2m minimum par rapport au nu de la façade est obligatoire. Pour les terrasses donnant sur la rue circulaire, la mise à distance est portée à 7m minimum par rapport au nu de la façade. L'espace de retrait doit être obligatoirement végétalisé.

Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige par tranche complète de 100m² d'espace libre à dominante végétale.



33. Dispositions particulières

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

34. Espaces verts à protéger

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

35. Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe 3 du présent règlement présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Zone UA

Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UB

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UB correspond aux autres quartiers de centralité du Vésinet, plus éloignés des gares RER pour certains et caractérisés par une moindre densité que celle de la zone UA. Sont concernés le quartier des Charmettes, le quartier Princesse et les abords du quartier de la République.

Les implantations d'immeubles forment souvent des fronts de rues implantés à l'alignement ou en retrait. Les occupations des sols y sont diversifiées : habitat collectif, commerce, bureau, artisanat, équipements d'intérêt collectif.

La zone UB comprend un secteur UBa à proximité immédiate de la gare RER « Le Vésinet-Le Pecq » et dans le quartier Princesse.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que le commerce, l'artisanat ou une profession libérale.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que parcs de stationnement, laveries, chaufferies, climatisations, ...;
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UB 2 et les cours anglaises.
- Les établissements recevant du public à l'intérieur d'une marge située de part et d'autre des canalisations de distribution de gaz à haute pression mentionnées sur le plan de zonage graphique (cf. Servitudes d'utilité publique en annexe).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales ou artisanales à condition que la surface de plancher totale soit inférieure à 1 000 m² et qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou incommodités pour le voisinage (cf. article R.111-2 du code de l'urbanisme).
- Les constructions implantées le long des « linéaires commerciaux » indiqués sur le plan de zonage, à condition que leur rez-de-chaussée soit affecté de façon dominante à des activités commerciales, artisanales ou de services (profession libérale).
- Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique au moins sur la partie de la construction donnant sur l'emprise publique ;

- Les constructions à usage d'habitation comportant plus de 3 logements à condition de comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux (cf. art. L 151-15 du code de l'urbanisme) étant précisé que :
 - o Si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30 % minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements comme il est dit à l'alinéa précédent et en surface de plancher, 30 % au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affecté au logement locatif social ;
 - o Si le nombre total de logements de l'immeuble en question est supérieur à 20, ledit immeuble devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux, 30% au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affectés au logement locatif social ;

Si par application de cette règle on aboutit à un nombre minimum de logements locatifs sociaux qui n'est pas un nombre entier, ce nombre minimum sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est au moins égale à 5 ;

- Les constructions à destination d'entrepôts à condition que ceux-ci soient liés à une occupation des sols autorisés dans la zone, et qu'elles soient implantées sur le même terrain, sans dépasser 40 % de la surface de plancher totale réalisée sur le terrain.
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions et de ne pas générer de buttes au-dessus du niveau du terrain naturel. Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être liés à la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite d'un bâtiment. Les affouillements, s'ils permettent de supprimer un talus non naturel et / ou non autorisé.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Règle générale

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

➤ Dans les secteurs hors SPR :

La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 m et 4 m au maximum pour une voie à un seul sens de circulation et 5 m maximum pour une voie à deux sens de circulation.

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

➤ Dans les secteurs concernés par le secteur 1 du SPR :

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain. Au cas par cas, une disposition différente sera admise, en fonction de la taille ou des particularités de certaines parcelles (parcelles donnant sur deux rues, en angle ou traversantes).

La largeur des accès et des voies nouvelles (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée) doit être comprise entre 3,50 m et 4 m maximum pour une voie à un seul sens de circulation et jusqu'à 5 m pour une voie à deux sens de circulation.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier d'un seul accès par voie. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

2. Dispositions particulières

Les travaux d'aménagement, de requalification, d'extension, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, dont les accès ne répondent pas aux largeurs exprimées ci-dessus sont autorisés, sous réserve de l'accord du service de secours et incendie lorsque l'accès est inférieur aux largeurs minimales exigées à l'article UB 3.1.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

2. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement communal mis à jour le 17 mars 2011.

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation d'assainissement dite autonome ou non collective est interdite.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Les eaux usées issues d'activités ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation de la commune :

- Les restaurants et cuisines collectives doivent être équipés de bacs dégraisseurs ;
- Les eaux issues d'activités artisanales doivent être prétraitées et ne peuvent être rejetées dans le réseau public que sous réserve de l'accord préalable du service en charge de l'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés pour chaque projet doivent être quantifiés afin de mesurer les volumes d'eau de rejet devant faire l'objet d'une technique de rétention ou de non-imperméabilisation des sols, adaptée aux composantes du site.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Dans le périmètre de protection rapprochée de la nappe phréatique de Croissy, les puisards sont formellement interdits et certaines techniques alternatives de traitement ou prétraitement sont soumises préalablement à l'Agence Régionale Sanitaire (ARS).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

A la date d'approbation du PLU, le débit de fuite généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal :

- 2l/s/ha en cas de rejet dans un réseau unitaire
- 1l/s/ha en cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les ouvrages de type gargouille ouverte, dauphin, « pissettes » ... surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté, après avis préalable de la Ville, d'un dispositif de prétraitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

NOTA : La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008

L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable, et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

3. Réseaux divers

3.1 Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

- Dans les secteurs hors SPR :
Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.
- Dans les secteurs concernés par le SPR :
Se reporter au paragraphe 7.2 « les énergies renouvelables » de l'article UF 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage ».

3.2 Déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets (cf. annexe 4 du règlement) et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers.

Seules les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, pour lesquelles il existerait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

La distance minimale de recul est comptée à partir de la marge de recul lorsqu'elle est imposée ou à compter de l'alignement.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite. Seuls des éléments décoratifs peuvent être admis au cas par cas tels des treilles ou des pergolas pour habiller les accès au stationnement.

2. **Dispositions générales**

En zone UB, l'implantation des constructions est obligatoirement en recul minimum de 6 m de l'emprise publique et à l'intérieur d'une bande constructible de 15 m de profondeur ou 18 m en rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux, comptés à partir de la marge de recul.

Toutefois :

- Le recul minimum est porté à 8 m boulevard Carnot et route de Montesson ;
- L'implantation à l'alignement est autorisée avenue des Pages (section route de Montesson / rue des Charmes) et sur la totalité des terrains d'angles concernés.

En secteur UBa, le recul minimum est porté à 4 m et la règle de la bande constructible ne s'applique pas.

Le recul des constructions par rapport à l'emprise publique donnera lieu :

- Soit à la réalisation d'une clôture implantée à l'alignement et accompagnée d'un traitement paysager sur le terrain situé derrière (cf. article UB.13.2) ;
- Soit à l'aménagement d'un espace ouvert sur l'espace public et traité en harmonie avec ce dernier.

A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement doit présenter un pan coupé de 2,50 m.

➤ **Constructions implantées à l'alignement :**

Les saillies en façades principales (tournées vers la rue de desserte) sont autorisées à condition d'être situées au-dessus de 6 m de hauteur à partir du terrain naturel avant travaux et de ne pas dépasser une épaisseur supérieure à 0,80 m.

➤ **Constructions implantées en recul de l'alignement :**

Les saillies en façade de constructions implantées en recul de la rue ne sont pas réglementées. Les espaces dégagés par ce recul pourront être ouverts sur l'emprise publique et accompagnés d'un traitement paysager. Toute modification du niveau du sol et toute construction annexe est interdite dans la marge de recul.

3. **Dispositions particulières**

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0,50 m à compter de la marge de recul ou de l'alignement afin d'en limiter l'impact visuel.
- Une saillie et/ou un recul partiel(le) est obligatoire pour toute construction dont le linéaire de façade est supérieur à 18 m afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade.
- **Pour les constructions existantes hors annexes** : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou de modification de l'aspect de constructions existantes à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014 dont l'implantation ne respecte pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées hors de la bande constructible ou à une distance inférieure à la distance minimale exigée de la zone et/ou des secteurs dont elles relèvent, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement .

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m de profondeur, sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Dispositions générales

Dans une bande constructible de 15 m de profondeur, portés à 18 m uniquement en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires commerciaux, comptés à partir de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait.

En secteur UBa, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 7.4

3. Dispositions particulières

Pour les terrains situés avenue des Pages (section route de Montesson / rue des Charmes), les constructions à l'alignement (article UB 6) peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 7.4.

4. Calcul des retraits

Le retrait est mesuré perpendiculairement et horizontalement à compter de tout point de chaque façade jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

En tout point de façade, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de construction en ce point, avec un minimum de :

- 6 m pour les limites séparatives latérales en cas de façade avec baie et 4 m en cas de façade sans baie ;
- 10 m pour les limites séparatives de fond.

En secteur UBa, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de construction en ce point, avec un minimum de 5 m avec ou sans baies.

- Pour le calcul des retraits :

La hauteur désigne la différence d'altitude entre le point de la construction concernée et le point de la limite séparative le plus proche pris au niveau du fonds voisin. Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

5. Dispositions particulières

L'implantation des constructions ne tient pas compte de la bande de 15 m ou 18 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique et le calcul des retraits peut être différent dans les cas suivants :

- **Pour les constructions existantes** hors annexes : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de modification de l'aspect d'une construction existante à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014, implantée hors de la bande constructible de 15 m ou 18 m de profondeur ou sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

- Lorsqu'il s'agit d'une annexe ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors qu'elles ne comportent pas de baie en limite.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou lorsqu'il s'agit d'un local de moins de 5 m² destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contigües sur un même terrain.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m de profondeur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Règle générale

En tout point de chaque façade de construction, la distance la séparant du point le plus proche de la façade d'une autre construction doit respecter les marges minimales suivantes :

- Dans le cas où l'une au moins des deux façades concernées comporte au moins une baie, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la construction la plus haute diminuée de 3 m, avec un minimum de 10 m ;
- Dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie, ou si au moins une des constructions est une annexe, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 m.
- Dans le cas où les deux constructions sont des annexes :
 - o Les deux annexes peuvent être accolées,
 - o Si les annexes ne sont pas accolées, la distance minimale entre les annexes est de 3 m.

Pour le calcul des retraits :

- Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère ;
- Pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

3. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou de modification de l'aspect d'une construction existante hors annexes à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, implantée avec une distance moindre :

- Ceux-ci sont autorisés dès lors qu'il s'agit de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,30 m ;
- Ils peuvent être réalisés s'ils sont sans effet au regard de la présente règle ou s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle (par exemple pour des extensions qui ne dépassent pas le prolongement des murs existants). Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les distances prévues au paragraphe 8.2.
- Dans le cas de la modification de l'aspect de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, dont les façades possèdent déjà des ouvertures, la création ou la modification de baies pourra être autorisée même si les distances prévues au paragraphe 8.2 ne sont pas respectées

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes incluses) ne peut excéder :

- Pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m², l'emprise au sol des constructions peut atteindre 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette.
- Pour les terrains dont la superficie est située entre 601 m² et 720 m², il est autorisé une emprise au sol maximum de 360 m².
- Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 720 m², l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
- Le coefficient d'emprise au sol des constructions est majoré de 15 % pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

L'emprise en sous-sol est limitée à 80 % maximum.

Des travaux de surélévation ou de modification de l'aspect d'une construction existante hors annexes dont l'emprise au sol ou en sous-sol, à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, est supérieure à l'emprise maximum autorisée peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

- Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum des façades et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 m ;
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les garde-corps de sécurité en partie ajourés implantés en toiture-terrasse, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 m.
- Les ornements de toiture notamment de type épis de faîtage, girouette, points cardinaux, frise de faîtière, clocheton, frise et/ou fronton qui ornent ou finissent une façade.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux.

2. Règle générale

En secteur UBa, les constructions ne peuvent excéder la hauteur de 13,50 m.

Dans le reste de la zone UB, les constructions ne peuvent excéder les hauteurs mentionnées aux documents graphiques suivants :

Secteur A : La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle.

Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 18 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 19 m.

En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 19 m.

Ces hauteurs sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 15 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb.

- **Secteur B** : La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle.

Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 16,50 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 17,50 m.

En limites séparatives latérale, la hauteur maximale des façades pignons est de 17,50 m.

Ces hauteurs sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 13 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteurs Na et Nb.

- **Secteur C** : La hauteur de la verticale de façade des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les façades tournées sur rue et vers le fond de parcelle.

Au-delà de cette verticale de façade, la hauteur totale de la construction est limitée à 13 m maximum, à condition que le volume supplémentaire soit réalisé en retrait d'au moins 2 m par rapport aux plans des façades tournées vers l'alignement et vers le fond de terrain. Dans le cas de toitures à pentes ou de couverture à la Mansart, la hauteur de la verticale de façade des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur totale de la construction est portée à 14 m.

En limites séparatives latérales, la hauteur maximale des façades pignons est de 14 m.

Ces hauteurs sont minorées de 2 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb.

Ces hauteurs peuvent être majorées dans une limite de 15 % pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants.

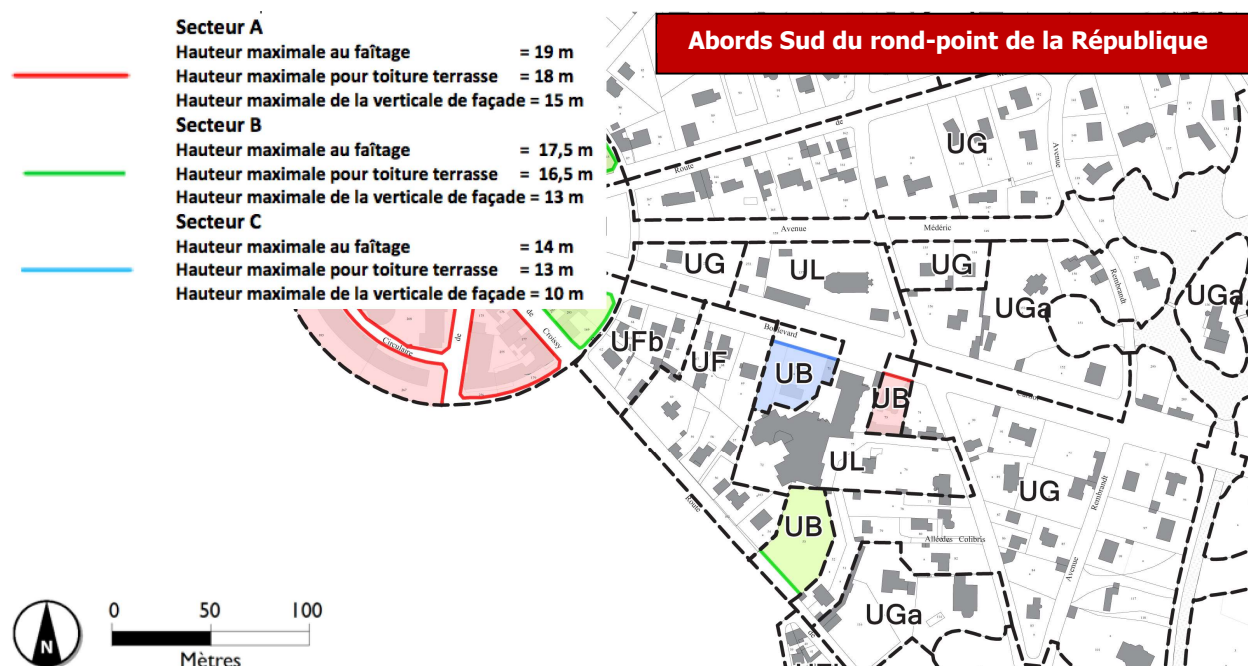
Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,50 m en cas d'une toiture à pentes et à 2,80 m en cas d'une toiture-terrasse ou de toiture à un pan.

3. **Dispositions particulières**

- De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et en bon état, et dans la limite d'un à deux niveaux en plus ou en moins.
- Des travaux d'extension ou la modification de l'aspect d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, est supérieure à la hauteur maximale autorisée, peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux.
- Le long des « linéaires commerciaux », la hauteur du rez-de-chaussée des constructions à édifier sera de 4 m minimum calculée entre le plancher et le niveau de plancher de l'étage supérieur.
- Dans tous les cas, un seul niveau de combles est autorisé.

➤ **Dans les secteurs couverts par le secteur 1 du SPR :**

- Le rez-de-chaussée ne devra pas être encaissé, en aucun point, par rapport au niveau du trottoir bordant le terrain et les hauteurs de niveaux suivantes doivent être respectées, la mesure de la hauteur d'étage est prise de plancher à plancher.
- Hauteur du rez-de-chaussée : 3,50 m au minimum et 4 m pour les linéaires commerciaux ;
- Hauteur des étages courants : 3 m au minimum ;
- Hauteur du dernier niveau : définie par le type de couronnement.



ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1. Règle générale

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

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

2. Aménagement des constructions existantes

2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toutefois, cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine.

2.2 Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, shingle ou fibrociment sont interdites.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

Les coffrets de volets roulants seront encastrés et ne doivent pas être visibles en façade.

Le tracé des descentes d'eaux pluviales en façade devra être le plus simple et le plus rectiligne possible et elles seront de préférence encastrées dans les murs.

3. **Constructions nouvelles**

3.1 *Façades et pignons*

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Le tracé des descentes d'eaux pluviales en façade devra être le plus simple et le plus rectiligne possible et elles seront de préférence encastré dans les murs.

3.2 *Toitures*

Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé et fibrociment sont interdits.

La toiture d'une construction comportant un niveau en rez-de-chaussée devra être traitée en terrasse accessible ou végétalisée, sans aucun édicule technique. Les autres toitures terrasses seront traitées avec des matériaux apparents autres qu'une protection d'étanchéité, et des végétalisations sont à favoriser (plantations, gazon...).

4. **Clôtures**

4.1 *Traitement entre l'espace public et les constructions*

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

4.2 *Clôtures*

- Les clôtures sur voie publique ou privée et sur emprise publique :

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

Les clôtures implantées à l'alignement ou dans la marge de recul ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 2 m comptés à partir du niveau du trottoir ou du terrain naturel.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits. Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les clôtures existantes correspondant aux modèles traditionnels de la ville-parc seront conservées et restaurées.

Les clôtures nouvelles et les modifications de clôtures autres que celles correspondant aux modèles traditionnels de la ville-parc seront traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés (simplicité de forme et de matériaux).

Elles reprendront l'un des modèles suivants :

➤ Dans les secteurs hors SPR :

- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m compté à partir du trottoir ou du terrain naturel surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,70 m ;
- Grille simple en ferronnerie sans soubassement ou grillage d'une hauteur maximale de 2 m comptée à partir du trottoir ou du terrain naturel ;

Toutefois les pilastres encadrant les entrées charretières ou piétonnes pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m et sur une largeur qui ne pourra dépasser 0,50 m tournée vers l'emprise publique. Ces pilastres ne pourront avoir un écartement supérieur à 3,50 m en cas d'accès simple ou 5 m en cas d'accès à double sens. Ces pilastres ne pourront avoir un écartement supérieur à 3,50 m en cas d'accès simple ou 5 m en cas d'accès à double sens.

➤ Dans les secteurs concernés par le SPR :

- Secteur 1 : Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,30 m compté à partir du niveau du trottoir ou du terrain naturel surmonté d'une grille d'une hauteur maximale de 1,7 m ;
- Secteur 2 : Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m compté à partir du niveau du trottoir ou du terrain naturel surmonté d'une grille d'une hauteur maximale de 1,30 m ;

- Grille simple en ferronnerie sans soubassement d'une hauteur maximale de 2 m comptée à partir du trottoir ou du terrain naturel ;
- En secteur 2 : les occultations sont interdites
- En secteur 2 du SPR :
 - Les clôtures en limites séparatives : Grillage doublé de haies végétales tout en préservant une certaine transparence. L'usage de brandes naturelles ou synthétiques est proscrit. Leur hauteur sera limitée au maximum à 2 m.
 - Cas particulier :
 - Parelles contiguës à la voie ferrée : le long des limites séparatives bordant la voie ferrée, les clôtures pourront être conçues dans le but d'assurer un isolement acoustique.
 - En cas de division parcellaire : Seul, un grillage d'une hauteur maximale de 1 m, sans muret de soubassement, sera toléré. Le grillage devra être doublé par des haies végétales de part et d'autre.
 - L'écartement des pilastres ne pourra excéder 4 m.

Cas particulier : Dans le secteur 2 du SPR, pour les parcelles bénéficiant d'un linéaire sur rue supérieur à 30 m, la hauteur peut atteindre 2,50 m.

- Les clôtures en limites séparatives :
Elles auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel.

5. Patrimoine bâti à protéger (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le document graphique et la liste annexés au règlement ou sur le plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction. La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger, est interdite sans autorisation préalable dûment motivée.

6. Dispositions diverses

6.1 Energies renouvelables

➤ Dans les secteurs hors SPR :

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.

➤ Dans les secteurs concernés par le SPR :

- Panneaux solaires : Ils peuvent être autorisés sous réserve de respecter les règles du SPR.
- Eolienne : Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les éoliennes posées dans les jardins et les mini éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.
- Energies géothermiques ou aérothermiques : Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale et ils ne devront pas engendrer de nuisances sonores pour les voisins.

6.2 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.

6.3 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

➤ Dans les secteurs hors SPR :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.

➤ Dans les secteurs concernés par le SPR :

Les coffrets de branchement ou de comptage (Enedis, GrDF, Télécom, câble TV, etc...), les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones devront respecter les règles du SPR.

6.4 Aménagement des toitures terrasses :

Pour les toitures terrasses accessibles dont la distance par rapport à une emprise privée tierce (parcelle ou lot) est inférieure à la hauteur de la terrasse (hauteur calculée du terrain naturel jusqu'au niveau du sol praticable de la terrasse), la mise en place d'un dispositif de mise à distance de 2m par rapport au nu de la façade (bac planté...) est obligatoire. Le retrait doit être obligatoirement végétalisé.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des marges de recul.

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

1. Normes minimales de stationnement automobile pour les nouvelles constructions

1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- 1 place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher avec un maximum de deux places par logement.
- 0,75 place par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour la catégorie de logement financé avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent.
- 1 place pour 8 chambres pour les résidences d'étudiants, les résidences de personnes âgées, de personnes dépendantes et de personnes handicapées.

1.2 Pour les constructions à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux

- Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 300 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions de 300 m² de surface de plancher ou plus, 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher (à appliquer sur la surface totale dédiée au commerce, à l'artisanat ou aux bureaux).

1.3 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place pour 8 chambres.

1.4 Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 1 place pour 200 m² de surface de plancher.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessus, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

2. Normes minimales de stationnement automobile pour les constructions existantes

2.1 Pour les extensions et réhabilitation de construction sans changement de destination

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

d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. Il n'est pas fixé de plafond pour les logements financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessus, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

En cas d'extension d'une construction ayant une destination autre que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessus, en prenant en compte la superficie de l'extension de la construction.

2.2 Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu ci-dessus.

3. **Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement automobile**

Les dimensions des places de stationnement devront être conformes aux normes en vigueur (*code de la construction et de l'habitation*).

Lorsque les normes de stationnement sont exprimées par tranche, le nombre de places est calculé en proportionnalité. Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à l'unité supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En zone UB, la totalité des places de stationnement doit être réalisée en sous-sol ; **en secteur UBa**, cette obligation s'applique pour au moins 90 % des places de stationnement.

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places handicapées doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles

Les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles) seront prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places minimum à réaliser uniquement si elles sont affectées à un même logement.

4. **Le stationnement des deux roues**

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 2 logements et à destination des autres vocations autorisées dans la zone UB, à l'exclusion des constructions à usage d'artisanat, de commerce et de bureau inférieure ou égale à 300 m² un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les vélos. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les autres bâtiments, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Un espace réservé au stationnement des deux roues motorisées doit être aménagé au sein des aires de stationnement. Cet espace doit être d'une superficie au moins égale à 1 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m².

Pour les constructions nouvelles à destination de services publics ou d'intérêt collectif, les besoins seront appréciés en fonction des besoins propres à chaque équipement.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. **Traitement des espaces libres**

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R.431-9 du code de l'urbanisme).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

A l'exception des constructions ne créant pas de nouvelle emprise au sol (par ex. une surélévation) et des constructions dites « légères » sans impact sur les systèmes racinaires (par ex. abri en bois sans dalle ciment ou terrasses sur plot...), toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres de haute tige (base du tronc au niveau du sol).

2. Règle générale

Un minimum de 20 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts, dont au moins la moitié traité en espace vert de pleine terre et d'un seul tenant.

Dans le cas d'une clôture implantée à l'alignement, les marges de recul entre les constructions et l'emprise publique doivent faire l'objet de plantations et d'un traitement paysager sur au moins la moitié de la surface de cette bande de terrain.

Pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m², des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 15 % de la superficie du terrain.

Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 1 m pour toute autre plantation.

Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige par tranche complète de 100 m² d'espace libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm.

3. Dispositions particulières

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

4. Espaces verts à protéger

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : tels que l'aménagement de sentier, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

5. Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe 3 du présent règlement présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Zone UB

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UC

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UC est à vocation dominante de terrains occupés par des résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée, le plus souvent sans contact avec les limites séparatives et souvent complétées d'espaces verts privatifs de qualité.

La composition de ce tissu urbain est diversifiée dans ses formes architecturales et les modalités d'implantation offrent des paysages de rue variés, souvent marqués par le recul des constructions et la présence d'espaces verts visibles depuis la rue.

Les modalités de stationnement se réalisent généralement hors des bâtiments d'habitation, soit par des espaces extérieurs en surface, soit par des constructions à usage de garage en arrière des terrains.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie, d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que parcs de stationnement, chaufferies, climatisations...;
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UC 2, y compris les cours anglaises.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage d'habitation comportant plus de 3 logements à condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. art L 151-15 du code de l'urbanisme) étant précisé que :
 - o Si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30% minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements comme il est dit à l'alinéa précédent et en surface de plancher, 30% au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affecté au logement locatif social ;
 - o Si le nombre total de logements de l'immeuble en question est supérieur à 20, ledit immeuble devra comporter au moins 40% de logements locatifs sociaux.

Si par application de cette règle on aboutit à un nombre minimum de logements locatifs sociaux qui n'est pas un nombre entier, ce nombre minimum sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est au moins égale à 5 ;

- Les annexes à condition d'avoir une superficie inférieure à 40 m² chacune ;

- Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions et de ne pas générer de buttes au-dessus du niveau du terrain naturel. Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être liés à la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite d'un bâtiment. Les affouillements, s'ils permettent de supprimer un talus non naturel et/ou non autorisé.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Règle générale

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer :

- En secteur 1 du SPR : au maximum 4m pour une voie à sens unique et au maximum 5m pour une voie à double sens ;
- En secteur 2 du SPR : au maximum 4 m ;
- Hors secteur SPR : au moins 3,50 m et au maximum 4 m pour une voie à un seul sens de circulation et jusqu'à 5 m pour une voie à deux sens de circulation.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès ; un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

L'emplacement des nouveaux accès des véhicules doit tenir compte :

- Du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts (banquettes anglaises notamment) et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- Des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- Des accès des parcelles limitrophes, afin d'éviter l'implantation d'accès contigus pour 2 terrains mitoyens.

Les nouveaux accès devront respecter le linéaire de clôture ancien ainsi que les rythmes instaurés par les éléments maçonnés de la clôture.

2. Dispositions particulières

Les travaux d'aménagement, de requalification, d'extension, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, dont les accès ne répondent pas aux largeurs exprimées ci-dessus sont autorisés, sous réserve de l'accord du service de secours et incendie lorsque l'accès est inférieur aux largeurs minimales exigées à l'article UC 3.1.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

2. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement communal mis à jour le 17 mars 2011.

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation d'assainissement dite autonome ou non collective est interdite.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Les eaux usées issues d'activité ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation de la commune :

- Les restaurants et cuisines collectives doivent être équipés de bacs dégraisseurs ;
- Les eaux issues d'activités artisanales doivent être prétraitées et ne peuvent être rejetées dans le réseau public que sous réserve de l'accord préalable du service en charge de l'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés pour chaque projet doivent être quantifiés afin de mesurer les volumes d'eau de rejet devant faire l'objet d'une technique de rétention ou de non imperméabilisation des sols, adaptée aux composantes du site.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Dans le périmètre de protection rapprochée de la nappe phréatique de Croissy, les puisards sont formellement interdits et certaines techniques alternatives de traitement ou prétraitement sont soumis préalablement à l'Agence Régionale Sanitaire (ARS).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

A la date d'approbation du PLU, le débit de fuite généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal :

- 2l/s/ha en cas de rejet dans un réseau unitaire ;
- 1l/s/ha en cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les ouvrages de type gargouille ouverte, dauphin, « pissettes » ... surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté, après avis préalable de la Ville, d'un dispositif de prétraitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Afin d'éviter des infiltrations d'eaux pluviales, à proximité des fondations de toute nouvelle construction ou extension située en zones d'aléa fort retrait-gonflement des argiles, une vérification de l'écoulement des eaux et de l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel seront exigées (voir carte des aléas retrait gonflement des argiles dans le rapport « 4. Annexes » du dossier de PLU)

NOTA : La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008

- *L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable, et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.*

3. Réseaux divers

3.1 Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public, l'implantation de paraboles en façade sur rue étant interdite.

➤ Dans les secteurs hors SPR :

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

➤ Dans les secteurs concernés par le SPR :

Se reporter au paragraphe 7.2 « Les énergies renouvelables » de l'article UF 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage ».

3.2 Déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets (cf. annexe 4 du règlement) et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers.

Seules les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, pour lesquelles il existerait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite. Seuls des éléments décoratifs peuvent être admis au cas par cas tels que des treilles ou des pergolas pour habiller les accès au stationnement.

2. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement. Les espaces dégagés par ce recul pourront être ouverts sur l'emprise publique et accompagnés d'un traitement paysager.

Toute modification du niveau du sol et toute construction annexe est interdite dans la marge de recul.

3. Dispositions particulières

Une implantation autre peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants (notamment dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement) :

- Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées avec un recul moindre, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul des constructions environnantes ;
- **Pour les constructions existantes** hors annexes : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou de modification de l'aspect de constructions existantes à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014 dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 0,50 m par rapport à l'alignement afin d'en limiter l'impact visuel ;
- Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 0,50 m par rapport à l'alignement afin d'en limiter l'impact visuel.

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

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m de profondeur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3.

Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

3. Calcul des retraits

Le retrait est mesuré perpendiculairement à compter de tout point de chaque façade ou partie de façade jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

En tout point d'une façade ou partie de façade, le retrait doit être au moins égal à la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 6 m pour les limites séparatives latérales et 8 m de fond.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum de 3 m.

Pour le calcul des retraits :

- La hauteur désigne la différence d'altitude entre le point de la construction concernée et le point de la limite séparative le plus proche pris au niveau du fonds voisin. Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

4. Dispositions particulières

Le calcul des retraits peut être différent dans les cas suivants :

- **Pour les constructions existantes** hors annexes : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou de modification de l'aspect d'une construction existante à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014 implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou lorsqu'il s'agit d'un local de moins de 5 m² destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives ;

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Règle générale

En tout point de chaque façade de construction, la distance la séparant du point le plus proche de la façade d'une autre construction doit respecter les marges minimales suivantes :

- Dans le cas où l'une au moins des deux façades concernées comporte des baies, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 12 m ;
- Dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 m.

Pour le calcul des retraits :

- Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère ;
- Pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

3. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou de modification de l'aspect d'une construction existante hors annexes à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, implantée avec une distance moindre :

- Ceux-ci sont autorisés dès lors qu'il s'agit de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,30 m ;
- Ils peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser.
- Dans le cas de la modification de l'aspect de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, dont les façades possèdent déjà des ouvertures, la création ou la modification de baies pourra être autorisée même si les distances prévues au paragraphe 8.2 ne sont pas respectées.

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol et en sous-sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol et en sous-sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette.

Des travaux de surélévation ou de modification de l'aspect d'une construction existante hors annexe dont l'emprise au sol ou en sous-sol, à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, est supérieure à l'emprise maximum autorisée peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

- Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum des façades et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 m ;
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les garde-corps de sécurité en partie ajourés implantés en toiture-terrasse, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 m.
- Les ornements de toiture notamment de type épis de faîtage, girouette, points cardinaux, frise de faîtage, clocheton, frise et/ou fronton qui ornent ou finissent une façade.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux.

2. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et à 15 m au faîtage en cas de toiture à pentes.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,50 m en cas d'une toiture à pentes et à 2,80 m en cas d'une toiture terrasse ou de toiture à un pan.

Ne sont pas comptés les ouvrages situés en toiture tels que souches de cheminée et de ventilation, antenne, dispositifs de production d'énergie renouvelable ... dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 m et qu'ils sont implantés en retrait de la verticale de façade d'au moins 3 m.

3. Dispositions particulières

Des travaux d'extension, ou la modification de l'aspect d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article UC.10 peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1. Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles / extensions devront respecter le règlement du SPR.

Les choix architecturaux ainsi que les éléments de délimitation des terrains (clôtures) seront réalisés en tenant compte de la grande qualité paysagère du site.

2. Aménagement des constructions existantes

2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son style, de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les extensions doivent s'intégrer dans l'environnement paysager proche ou lointain et accompagner harmonieusement le bâtiment.

2.2 Matériaux et aspect des façades

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

2.3 Ouvertures

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

➤ Pour les secteurs hors SPR :

L'emploi de volets roulants est admis, sous réserve que les coffres soient posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur, et que les rails de guidage soient encastrés. Ces volets seront obligatoirement de teinte sombre ou pastel.

➤ Dans les secteurs concernés par le SPR :

L'emploi de volets roulants peut être autorisé sous réserve de respecter les règles du SPR.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit. Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

2.4 Toitures

Les interventions sur les toitures respecteront les matériaux et les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.).

3. Constructions nouvelles

3.1 Principes généraux

Les bâtiments nouveaux doivent prôner la qualité architecturale, tant dans le dessin que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre.

3.2 Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque nouvelle construction. Les affouillements ou buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

3.3 Matériaux et aspect des façades

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les façades doivent présenter une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structure et de modénature, leur conférant une échelle et une qualité architecturale.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit. Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

Le tracé des descentes d'eaux pluviales en façade devra être le plus simple et le plus rectiligne possible et de préférence encastré dans les murs.

3.4 Ouvertures

➤ Dans les secteurs hors SPR :

L'emploi de volets roulants est admis, sous réserve que les coffres soient posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur, et que les rails de guidage soient encastrés. Ces volets seront obligatoirement de teinte sombre ou pastel.

➤ Dans les secteurs concernés par le SPR :

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible et les rails de guidage totalement encastrés. Ils seront obligatoirement de teintes sombres.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit. Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

3.5 Toitures

Sont interdites, les couvertures en amiante-ciment, en tôle ondulée, en matière plastique, en papier goudronné ou autres matériaux de mauvais aspect ou de mauvaise conservation ainsi que la tuile mécanique grand moule, les plaques de ciment armé de fibres grands module, les shingles et bardeaux.

3.6 Combles

Les combles aménageables ne peuvent pas constituer plus d'un étage.

Les châssis de toit seront encastrés dans l'épaisseur du toit. Leur occultation sera en harmonie avec la couverture.

4. Clôtures

4.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

4.2 Clôtures existantes donnant sur l'espace public

Les clôtures traditionnelles correspondant aux modèles de la Ville-Parc sont à conserver et à restaurer, en fonction de leurs matériaux constitutifs. Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

4.3 Clôtures nouvelles donnant sur l'espace public

Les clôtures nouvelles ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel sauf si le linéaire de la parcelle est supérieur à 30 m. Dans ce cas, elles pourront atteindre une hauteur de 2,50 m. Elles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés, en présentant une simplicité de forme et de matériaux.

Elles reprendront l'un des modèles existants dans la Ville-Parc : mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surmonté d'une grille ou grille simple sans soubassement. Elles respecteront leur échelle (hauteur mais également épaisseur), leur mise en œuvre, leurs matériaux et le traitement des éléments de finition : soubassement, piles de portails ou piles rythmant la clôture, grilles... Les matériaux offrant l'aspect de nattes

et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Toutefois les pilastres encadrant les entrées charretières ou piétonnes pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m et sur une largeur qui ne pourra dépasser 0,50 m tournée vers l'emprise publique. Ces pilastres ne pourront avoir un écartement supérieur à 4 m.

4.4 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées sur limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel.

➤ Dans les secteurs hors SPR :

Les clôtures situées sur limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

Par dérogation, les clôtures implantées sur des entités foncières en limite de la zone UD ne dépasseront pas 1 m de hauteur.

➤ Dans les secteurs concernés par le SPR :

Les clôtures seront sous forme de grillage doublées de haies végétales. Elles devront toutefois préserver une certaine transparence et ne seront en aucun cas occultées par des brandes naturelles ou synthétiques. Leur hauteur sera limitée au maximum à 2 m par rapport au trottoir ou au terrain naturel.

Cas particulier : En cas de division parcellaire, seul, un grillage d'une hauteur maximale de 1 m, sans muret en guise de soubassement, sera toléré. Le grillage devra être doublé par des haies végétales de part et d'autre.

5. Patrimoine bâti à protéger (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le document graphique et la liste annexée au règlement ou sur le plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction. La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger est interdite sans autorisation préalable dûment motivée.

6. Dispositions diverses

6.1 Energies renouvelables

➤ Dans les secteurs hors SPR :

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.

➤ Dans les secteurs concernés par le SPR :

- Panneaux solaires : ils peuvent être autorisés sous réserve de respecter les règles du SPR.
- Éolienne : Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les éoliennes posées dans les jardins et les mini éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.
- Energies géothermiques ou aérothermiques : les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale et ils ne devront pas engendrer de nuisances sonores pour les voisins.

6.2 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.

6.3 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

➤ Dans les secteurs hors SPR :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.

➤ Dans les secteurs concernés par le SPR :

Les coffrets de branchement ou de comptage (Enedis, GrDF, Télécom, câble TV, etc...), les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones devront respecter les règles du SPR.

6.4 Aménagement des toitures terrasses :

Pour les toitures terrasses accessibles dont la distance par rapport à une emprise privée tierce (parcelle ou lot) est inférieure à la hauteur de la terrasse (hauteur calculée du terrain naturel jusqu'au niveau du sol praticable de la terrasse), la mise en place d'un dispositif de mise à distance de 2m par rapport au nu de la façade (bac planté...) est obligatoire. Le retrait doit être obligatoirement végétalisé.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des marges de recul.

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

1. Normes minimales de stationnement automobile pour les nouvelles constructions

1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- 1 place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement ;
- 0,75 place par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour la catégorie de logement financé avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent ;
- 1 place pour 8 chambres pour les résidences d'étudiants, les résidences de personnes âgées, de personnes dépendantes et de personnes handicapées.

1.2 Pour les constructions à destination de bureaux

- Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 300 m² de surface de plancher
- Pour les constructions de 300 m² de surface de plancher ou plus, 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher (à appliquer sur la surface totale dédiée au commerce).

1.3 Pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 1 place pour 200 m² de surface de plancher.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessus, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

2. Normes minimales de stationnement automobile pour les constructions existantes

2.1 Pour les extensions et réhabilitation de construction sans changement de destination

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y

compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. Il n'est pas fixé de plafond pour les logements financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UC 12, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

En cas d'extension d'une construction ayant une destination autre que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UC 12, en prenant en compte la superficie de l'extension de la construction.

2.2 Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu à l'article UC 12.

3. **Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement automobile**

Les dimensions des places de stationnement devront être conformes aux normes en vigueur (*code de la construction et de l'habitation*).

Lorsque les normes de stationnement sont exprimées par tranche, le nombre de places est calculé en proportionnalité. Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à l'unité supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Une proportion d'au moins 80% des places de stationnement doit être réalisée en sous-sol lorsque les constructions sont destinées à l'habitation ou aux bureaux, et dès lors que plus de 6 places de stationnement sont exigées.

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places handicapées doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles

Dans le cas de garages souterrains, les rampes d'accès sont intégrées dans le bâtiment. Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles) seront prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places minimum à réaliser uniquement si elles sont affectées à un même logement.

Les surfaces de stationnement extérieures ne seront pas couvertes. Les emplacements de stationnement devront être traités par des matériaux perméables et plantés d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m² sauf si la configuration ne le permet pas, les arbres seront alors remplacés par des buissons.

4. **Le stationnement des deux roues**

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 2 logements et à destination des autres vocations autorisées dans la zone UC, à l'exclusion des constructions à usage de bureau inférieures ou égales à 300 m² un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les vélos. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les autres bâtiments, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
- Un espace réservé au stationnement des deux roues motorisées doit être aménagé au sein des aires de stationnement. Cet espace doit être d'une superficie au moins égale à 1 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m².

Pour les nouvelles constructions et installations à destination de services publics ou d'intérêt collectif, les besoins seront appréciés en fonction des besoins propres à chaque équipement.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Traitement des espaces libres

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

A l'exception des constructions ne créant pas de nouvelle emprise au sol (par ex. une surélévation) et des constructions dites « légères » sans impact sur les systèmes racinaires (par ex. abri en bois sans dalle ciment ou terrasses sur plot...), toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres de haute tige (base du tronc au niveau du sol).

2. Règle générale

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 50 % de la superficie du terrain d'assiette ; dont au moins 30 % d'espaces verts de pleine terre.

Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 1 m pour toute autre plantation.

Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige par tranche complète de 100 m² de surface de terrain non construite. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm.

3. Dispositions particulières

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 30 % de la superficie du terrain d'assiette.

4. Espaces verts à protéger

Au titre de l'article L. L.151-23 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : tels que l'aménagement de sentier, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

5. Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé, et figurant en annexe 3 du présent règlement, présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L. L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,50.

Gestion du coefficient des sols

En application des dispositions de l'ancien article L 123-1-11 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés sur le terrain d'origine.

Cette disposition n'est applicable que pour les terrains issus d'une division intervenue postérieurement à la délibération du conseil municipal approuvant le PLU.

ZONE UD

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UD correspond au site localisé au sud de la ville, dans le quartier Princesse et aux abords immédiats du site de l'Hôpital du Vésinet (non inclus dans cette zone) et faisant l'objet de restructuration à deux titres :

- un projet d'éco-quartier Parc Princesse où un maximum de 35 000 m² de surface de plancher (hors équipements publics) seront bâtis comprenant :

- *Au moins 30 000 m² de surface de plancher consacrés au logement ;*
- *1 000 m² de surface de plancher dédiés au commerce, à l'artisanat et/ou à des surfaces de bureaux ;*
- *Pour le solde, de l'hébergement collectif avec services et/ou d'autres formes de logements et/ou des professions libérales ;*

Étant précisé que 35 % des logements devront être des logements locatifs aidés,

*- un **secteur UDa** pour le site occupé par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) et dont les activités de recherche scientifiques, de rang mondial, nécessitent un redéploiement sur un site restreint. Le règlement de ce secteur a pour objectif de permettre à l'IRSN de fonctionner correctement, et de répondre à d'éventuels besoins de requalification, aménagements, extensions, en respectant les caractéristiques qualitatives des paysages urbains environnants.*

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- **En secteur UDa** : les constructions, ouvrages ou travaux à destination à destination d'habitat autres que ceux autorisés à l'article UD2, à destination de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés au fonctionnement d'un service d'intérêt public ou collectif ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières.
- Les cours anglaises.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- **En secteur UDa** : les constructions à usage d'habitat, à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités autorisées, et si possible intégrés aux bâtiments principaux ;
- Les constructions à usage d'industrie à condition d'être implantées en **secteur UDa** ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires :
 - Aux noues et aux dispositifs de récupération d'eaux pluviales ;
 - À l'aménagement paysager des clôtures ;

- Aux fondations des constructions ;
- Aux stationnements souterrains nécessaires aux constructions autorisées ;
- À l'apport de lumière naturelle ou de ventilation dans les sous-sols ;
- À la réalisation d'un lac et d'une rivière.

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Règle générale

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 m pour une voie à un seul sens de circulation et 5 m pour une voie à deux sens de circulation.

Sur le chemin de Ronde, cette largeur pourra être exceptionnellement supérieure aux dimensions ci-dessus ;

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain.

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés aux aires de stationnement souterrain.

En secteur UDa, il pourra être autorisé un seul accès supplémentaire sur le Chemin de Ronde.

L'emplacement des nouveaux accès des véhicules doit tenir compte :

- Du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts (banquettes anglaises notamment) et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- Des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- Des accès des parcelles limitrophes, afin d'éviter l'implantation d'accès contigus pour 2 terrains mitoyens.

Les nouveaux accès devront respecter le linéaire de clôture ancien ainsi que les rythmes instaurés par les éléments maçonnés de la clôture.

2. Dispositions particulières

Les travaux d'aménagement, de requalification, d'extension, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, dont les accès ne répondent pas aux largeurs exprimées ci-dessus sont autorisés, sous réserve de l'accord du service de secours et incendie lorsque l'accès est inférieur aux largeurs minimales exigées à l'article UD 3.1.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

2. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement communal mis à jour le 17 mars 2011.

2.1 *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation d'assainissement dite autonome ou non collective est interdite.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Les eaux usées issues d'activité ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation de la commune :

- Les restaurants et cuisines collectives doivent être équipés de bacs dégraisseurs ;
- Les eaux issues d'activités artisanales ou industrielles doivent être prétraitées et ne peuvent être rejetées dans le réseau public que sous réserve de l'accord préalable du service en charge de l'assainissement.

2.2 *Eaux pluviales*

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés pour chaque projet doivent être quantifiés afin de mesurer les volumes d'eau de rejet devant faire l'objet d'une technique de rétention ou de non imperméabilisation des sols, adaptée aux composantes du site.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Dans le périmètre de protection rapprochée de la nappe phréatique de Croissy, les puisards sont formellement interdits et certaines techniques alternatives de traitement ou prétraitement sont soumis préalablement à l'Agence Régionale Sanitaire (ARS).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

A la date d'approbation du PLU, le débit de fuite généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal :

- 2l/s/ha en cas de rejet dans un réseau unitaire ;
- 1l/s/ha en cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les ouvrages de type gargouille ouverte, dauphin, « pissettes»... surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté, après avis préalable de la Ville, d'un dispositif de prétraitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

NOTA : La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des

installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008

- *L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable, et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.*

3. Réseaux divers

3.1 Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

3.2 Déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets (cf. annexe 4 du règlement) et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers.

Seules les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, pour lesquelles il existerait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (jardins, parcs publics, places...).

Les règles exposées ci-après ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

2. Dispositions générales

En zone UD, les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement et/ou en retrait ;

Un recul minimal par rapport à l'alignement est imposé dans le cas suivant :

- 10 m le long du chemin de Ronde et le long de la rue de l'Ecluse

En secteur UDa : les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimum par rapport à l'alignement de :

- 10 m le long de la rue de l'Ecluse ;
- 10 m le long du chemin de Ronde ;
- 10 m le long du tracé futur de la Serpentine (axe structurant du Parc Princesse).

Les annexes peuvent être implantées à l'alignement, notamment les ouvrages liés à la collecte sélective des déchets sauf en présence d'arbres de haute tige. Ces annexes devront être intégrées dans les clôtures et/ou dans des dispositifs paysagers afin de ne pas avoir d'impact sur le paysage des voies publiques.

Les saillies en façades de constructions implantées en recul de la rue peuvent dépasser une épaisseur de 0,50 m à condition d'être situées au-dessus de 6 m de hauteur à partir du terrain naturel avant travaux.

Cette épaisseur sera limitée à 0,50 m pour les constructions situées le long de la rue de l'Ecluse.

Les marges de recul devront être traitées comme des espaces de transition et présenter une qualité de traitement végétal permettant de maintenir la notion de parc boisé habité en conservant notamment les allées et les boisements de qualité existante. Des prescriptions particulières peuvent le cas échéant être imposées pour la réalisation des entrées charretières.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Les règles exposées ci-après ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UD : Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- soit en retrait des limites séparatives, dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3. Nonobstant ce qui précède, un recul de 10 m est exigé par rapport à la limite séparative du secteur Uda.

En secteur UDa, les constructions doivent être implantées en retrait de toutes limites séparatives, à l'exception des annexes ou des constructions d'une hauteur totale de 4 m maximum qui peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

3. Calcul des retraits

En zone UD, le retrait est mesuré perpendiculairement à compter de tout point de chaque façade ou partie de façade jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

En tout point d'une façade ou partie de façade, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 12 m.

Cette distance peut-être exceptionnellement ramenée à la demi-hauteur du bâtiment mesurée sans être inférieure à 5 m si la préservation des arbres et boisement le justifient. Cette disposition concerne l'ensemble des bâtiments implantés sur le lot concerné même s'ils ne sont pas en contact direct avec les arbres ou le boisement.

En secteur UDa, en tout point d'une façade, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à une distance correspondant à la hauteur de la construction avec un minimum de 10 m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum de 3 m.

Pour le calcul des retraits :

- La hauteur désigne la différence d'altitude entre le point de la construction concernée et le point de la limite séparative le plus proche pris au niveau du fonds voisin. Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

4. Dispositions particulières

Le calcul des retraits peut être différent dans les cas suivants :

- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette. L'emprise en sous-sol devra éviter de porter atteinte aux principes de préservation des arbres et boisements.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est majoré de 15 %, soit un total de 55%.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou bien exceptionnellement, pour les parcelles en limite du chemin de Ronde, à partir du point altimétrique avant travaux de la dite-voie.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux.

2. Règle générale

Dans une bande de 45 m de largeur par rapport à l'alignement de la rue de l'Ecluse, la hauteur maximale des constructions équipements publics inclus, est limitée à 12 m, hors acrotères d'une hauteur maximale de 1 m.

Sur les autres secteurs de la zone UD, les hauteurs peuvent atteindre 12 m, hors acrotère d'une hauteur maximale de 1 m, sauf pour les gabarits dessinés sur le plan ci-après dans le respect de la surface de plancher maximale de la zone.

Le gabarit des futurs bâtiments ne devra pas venir concurrencer la perspective sur le monument historique.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,50 m au faîtage en cas d'une toiture à pentes et à 2,80 m en cas d'une toiture terrasse ou de toiture à un pan. **En secteur UDa**, leur hauteur maximale totale est portée à 4 m au faîtage.

- Ne sont pas comptés les ouvrages situés en toiture tels que souches de cheminée et de ventilation, antenne, dispositifs de production d'énergie renouvelable, machinerie d'ascenseur, garde-corps dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 m. A l'exception du secteur UDa, ces ouvrages (sauf les garde-corps) devront être implantés en retrait de la verticale de façade d'au moins 3 m sous réserve de respecter les autres dispositions du PLU.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les choix architecturaux ainsi que les éléments de délimitation des terrains (clôtures) seront réalisés en tenant compte de la grande qualité paysagère du site.

2. Constructions nouvelles

2.1 Principes généraux

Les bâtiments nouveaux doivent prôner la qualité architecturale, tant dans le dessin que dans les

2.2 Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque nouvelle construction. Les affouillements ou buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

2.3 Matériaux et aspect des façades

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les façades doivent présenter une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structure et de modénature, leur conférant une échelle et une qualité architecturale.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires ou naturelles : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit. Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

Le tracé des descentes en façade devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

2.4 Ouvertures

L'emploi de volets roulants est admis, sous réserve que les coffres soient posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur, et que les rails de guidage soient encastrés. Ces volets seront obligatoirement de teinte sombre, naturelle ou pastel.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit. Dans le choix des couleurs, il sera tenu compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

2.5 Toitures

La toiture peut être constituée d'un ou plusieurs pans de couverture, dont les pentes sont dépendantes du matériau utilisé. Les acrotères devront être traités de manière qualitative afin de constituer un couronnement esthétique des bâtiments.

Sont interdites, les couvertures en amiante-ciment, en tôle ondulée, en matière plastique, en papier goudronné ou autres matériaux de mauvais aspect ou de mauvaise conservation ainsi que la tuile mécanique grand moule, les plaques de ciment armé de fibres grands module, les shingles et bardeaux.

La toiture d'une construction ne comportant qu'un seul niveau (rez-de-chaussée) pourra être traitée en terrasse accessible ou végétalisée, sans aucun édicule technique. Les autres toitures terrasse seront traitées avec des matériaux apparents autres qu'une protection d'étanchéité, et des végétalisations sont à favoriser (plantations, gazon...).

2.6 Combles

Les combles aménageables ne peuvent pas constituer plus d'un étage.

Les châssis de toit seront encastrés dans l'épaisseur du toit. Leur occultation sera en harmonie avec la couverture.

3. Clôtures

En **secteur UDa** :

- Le mur d'origine (haut mur de moellons beurrés à fleur) doit être maintenu dans son intégralité architecturale, sauf pour y réaliser un accès supplémentaire chemin de Ronde, dans les conditions définies à l'article 3 ;
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 3 m ;
- Les clôtures seront doublées d'une haie vive d'essences locales.

Pour toute la zone UD, sont proscrits pour toutes clôtures les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC et les ferronneries faussement décoratives ;

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité ;
- Les clôtures seront ajourées sans dispositif d'occultation et doublées d'une haie vive d'essences locales ;
- La construction de clôtures au sein des parcelles est proscrite. Seules les haies végétales sont admises.

3.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

3.2 Clôtures existantes donnant sur l'espace public

Le mur d'origine (haut mur de moellons beurrés à fleur) doit en principe être préservé étant précisé que la création d'un certain nombre d'accès supplémentaires est autorisée sous réserve que ceux-ci soient **fortement** justifiés par la nécessité du projet. En cas de création de percements, la hauteur du portail ou de

la clôture qui se substitue au mur d'origine ne pourra être plus dépasser ce dernier et il devra être constitué d'un barreaudage.

3.3 Clôtures nouvelles donnant sur l'espace public

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,10 m par rapport au terrain naturel.

Les portails doivent être simples, en cohérence architecturale avec la clôture.

Par dérogation, la hauteur maximale des clôtures implantées en limite de l'Hôpital peut-être :

- De 1,90 m ;
- De 1,10 m en cas d'aménagement d'un ah-ah ou d'un saut de loup.

Il y a lieu de se reporter au schéma relatif aux clôtures joint en annexe.

Les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques et emprises publiques (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à la qualité de limites paysagères en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

3.4 Clôtures entre limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées :

- D'un dispositif à claire voie et/ou d'une haie vive.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1 m par rapport au terrain naturel.

Par dérogation, les clôtures implantées sur des entités foncières en limite de la zone UC ne devront pas dépasser 1 m de hauteur.

4. Aménagement des abords

Les piscines découvertes seront autorisées dans les conditions suivantes :

- Elles seront implantées au niveau du sol naturel s'il est horizontal ou en décaissement si le sol est en pente. Elles pourront également s'intégrer dans des aménagements existants ;
- La machinerie sera enterrée ou intégrée aux bâtiments existants et ne pourra être en aucun cas implantée en limite séparative. Elle devra faire l'objet d'une isolation phonique ;
- La teinte sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle, qui confèrent à l'eau une teinte allant du vert transparent au bleu profond sont recommandés. Les bleus « californiens » ou turquoise sont à éviter.

5. Dispositions diverses

5.1 Installation de panneaux solaires

Les capteurs solaires pourront être admis dans les conditions suivantes :

- L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel ;
- L'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes ;
- Lorsque la couverture n'est pas en ardoise ou en zinc, les capteurs seront implantés sur les pans de couvertures les plus bas (garages, adjonctions...) ;
- Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils seront obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture ;
- Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture ;
- Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

5.2 Antennes et éléments de superstructure

Les antennes de réception-émission ou les antennes paraboliques doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics et à être intégrées en harmonie avec le bâti ou un traitement paysager.

Dans la mesure où existent des conduits et souches de cheminées, les ventilations et évacuation des gaz de chauffage les utiliseront.

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade et en couverture, à l'exception :

- En couverture de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture ;
- En façade, de grilles de ventilation encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- Que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade ;
- Que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de clairevoies ou vanelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées dans la teinte des menuiseries de la façade.

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à être le plus discrets possibles dans le paysage et à ne pas altérer irrémédiablement le bâtiment.

5.3 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs. Ils doivent faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Dans le cas de stockage de déchets sur la parcelle privée, les ouvrages de stockage devront être intégrés dans des dispositifs paysagers et dans l'ordonnancement des clôtures.

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

5.4 Aménagement des toitures terrasses :

Pour les toitures terrasses accessibles dont la distance par rapport à une emprise privée tierce (parcelle ou lot) est inférieure à la hauteur de la terrasse (hauteur calculée du terrain naturel jusqu'au niveau du sol praticable de la terrasse), la mise en place d'un dispositif de mise à distance de 2m par rapport au nu de la façade (bac planté...) est obligatoire. Le retrait doit être obligatoirement végétalisé.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Les emplacements de stationnement devront être réalisés en sous-sol au minimum à hauteur de 80 % des besoins totaux de l'opération. En cas de stationnements non-couverts, leur accès et les emplacements devront être traités avec des matériaux imperméables et plantés d'un arbre pour deux places ou par tranche de 50 m². Si la configuration des lieux ne permet pas un tel accompagnement végétal et pour la moitié au plus des places à réaliser en surface, les arbres seront alors remplacés par des buissons.

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

1. Normes minimales de stationnement automobile pour les nouvelles constructions

1.1 Pour les constructions à destination d'habitation et assimilées

- 1 place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement ;
- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Il n'est pas fixé de de normes minimales de stationnement pour la catégorie de logement financé avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent ;

- 1 place pour 8 chambres pour les résidences d'étudiants, les résidences de personnes âgées, de personnes dépendantes ou de personnes handicapées.

1.2 Pour les constructions à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher pour les bureaux et 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de vente pour les commerces et l'artisanat.

1.3 Pour les constructions à destination d'industrie

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher.

1.4 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les besoins seront appréciés en fonction des besoins propres à chaque équipement.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessus, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

2. Normes minimales de stationnement automobile pour les constructions existantes

2.1 Pour les extensions et réhabilitation de construction sans changement de destination

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UD 12.1, en prenant uniquement en compte le nombre de logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

En cas d'extension d'une construction ayant une destination autre que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UD 12.1, en prenant en compte la superficie totale de la construction après extension.

2.2 Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

3. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement automobile

Les dimensions des places de stationnement devront être conformes aux normes en vigueur (*code de la construction et de l'habitation*).

Lorsque les normes de stationnement sont exprimées par tranche, le nombre de places est calculé en proportionnalité. Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à l'unité supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas de garages souterrains, les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ; si elles ne peuvent éviter de s'implanter dans la marge de recul, elles doivent y avoir une pente inférieure à 5 %.

Les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles) seront prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places minimum à réaliser uniquement si elles sont affectées à un même logement.

Les emplacements de stationnement ne sont pas admis dans les marges de recul et de retrait de constructions implantées sur un terrain limitrophe de la zone N (pelouses, coulées vertes, lac et rivières).

4. Le stationnement des deux roues

Hormis dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 2 logements et à destination des autres vocations, autorisées dans la zone UD un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les vélos. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les autres bâtiments, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Un espace réservé au stationnement des deux roues motorisées doit être aménagé au sein des aires de stationnement. Cet espace doit être d'une superficie au moins égale à 1 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m².

En secteur UDa : Pour les constructions nouvelles, des emplacements dédiés :

- Aux vélos doivent être aménagés sur une superficie correspondant au moins à 1 % de la surface de plancher. Au moins 50 % de cette surface doit être réalisée sous forme de local couvert, clos et aisément accessible ou intégré dans le volume des constructions principales ;
- Aux deux roues motorisées doivent être aménagés sur une superficie correspondant au moins à 1 % de la surface de plancher.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Traitement des espaces libres

***Rappel** : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).*

L'espace libre correspond à la partie non construite de l'unité foncière.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à son insertion dans le site en respectant l'esprit de la Ville-Parc du Vésinet, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

2. Règle générale

Des espaces libres doivent être aménagés sur au moins 50 % de la surface du terrain d'assiette dont

35 % sera traité en espaces verts de pleine terre, **hormis dans le cas de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

En secteur UDa, ce ratio est fixé à 35 % de la superficie du terrain d'assiette traités en espace verts, dont au moins 30 % en pleine terre.

Les surfaces aménagées en toitures terrasses végétalisées (avec une épaisseur de substrat d'au moins 10 cm) peuvent être comptabilisées à hauteur de 50 % de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts.

Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,20 m pour du gazon et 0,50 m pour des plantations arbustives.

Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige par tranche complète de 100 m² de terrain libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm.

Les espaces de stationnement devront être plantés à hauteur d'un arbre pour 50 m² d'espaces de stationnement. **En secteur UDa**, ce ratio est fixé à un arbre pour 100 m² d'espaces de stationnement.

3. Espaces verts à protéger

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : tels que l'aménagement de sentier, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

4. Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe 3 du présent règlement présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En zone UD, hors secteur UDa, dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté de l'éco-quartier Parc Princesse, la surface de plancher maximale est de 35 000 m² (hors équipements publics) comprenant :

- Au moins 30 000 m² de surface de plancher consacrés au logement ;
- 1 000 m² maximum de surface de plancher dédiés au commerce, à l'artisanat et/ou à des surfaces de bureaux ;
- Pour le solde, de l'hébergement collectif avec services et/ou d'autres formes de logements et/ou des professions libérales.

La répartition de la surface de plancher par lot sera la suivante :

- **Lot A** : 6 600 m² ;
 - Lot A1 : 5100 m² ;
 - Lot A2 : 1300 m² ;
 - Lot A3 : 200 m².
- **Lot B** : 2 800 m².
- **Lot C** : 4 700 m².
- **Lot D** : 4 700 m².
- **Lot E** : 3 300 m².
- **Lot F** : 7 800 m².
 - Lot F1 : 5000m² ;
 - Lot F2 : 2800 m² ;
 - Lot G : 5 100 m².

ZONE UF

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UF, à l'exception du secteur UFa, fait, pour l'essentiel, partie du secteur inscrit à l'inventaire des sites. Elle correspond à des quartiers résidentiels composés de maisons, demeures et villas remarquables par leur composition urbaine, la diversité et la qualité des formes architecturales et la présence végétale patrimoniale sur espaces privés et sur espaces publics.

*Elle comprend notamment deux secteurs dénommés **UFa** et **UFb** caractérisés par une trame parcellaire plus resserrée que le reste de la zone UF.*

Le secteur UFa est localisé en bordure des zones plus denses du centre-ville et de l'îlot des Charmettes et peut accueillir des aménagements et constructions à destination de bureaux.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'entrepôt et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux en dehors du secteur UFa ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que chaufferies, climatisations... ;
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UF 2, y compris les cours anglaises.
- Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur sur les secteurs concernés par la « zone permanente d'interdiction », réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 précisant les prescriptions minimales à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage d'une canalisation de gaz Haute Pression en service (*voir la fiche d'information et la carte des canalisations de gaz dans les pièces annexes du PLU*).

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage d'habitation comportant plus de 3 logements à condition de comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux (cf. art. L 151-15° du code de l'urbanisme) étant précisé que :
 - Si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30% minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements comme il est dit à l'alinéa précédent et en surface de plancher, 30% au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affecté au logement locatif social ;
 - Si le nombre total de logements de l'immeuble en question est supérieur à 20, ledit immeuble devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux, 30 % au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affectés au logement locatif social ;

- Si par application de cette règle on aboutit à un nombre minimum de logements locatifs sociaux qui n'est pas un nombre entier, ce nombre minimum sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est au moins égale à 5 ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être implantées en secteur UFa ;
- Hors secteur UFa : Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux à condition (i) d'être implantés sur un terrain possédant au moins 25 m de linéaire de façade sur rue en contact avec l'un des axes suivants : le boulevard Carnot, la route de Croissy ou la route de Montesson et (ii) de ne pas être limitrophes de la zone N (hors secteurs Na et Nb) ;
- Hors secteur UFa, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et infrastructures ;
- Les annexes à condition d'avoir une emprise au sol cumulée (toutes annexes confondues) inférieure ou égale à 35 m², ce seuil étant ramené à 25 m² en secteurs UFa et UFb ;
Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions et de ne pas générer de buttes au-dessus du niveau du terrain naturel et ceux liés à la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite d'un bâtiment. Les affouillements, s'ils permettent de supprimer un talus non naturel et / ou non autorisé.
- Uniquement dans la zone UFa, les affouillements à condition d'être liés à la création d'une rampe d'accès au garage

ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Règle générale

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer 4 m au maximum (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée).

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés, mais lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier d'un seul accès par voie. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Aucun accès aux véhicules motorisés n'est autorisé s'il débouche en zone N (hors secteurs Na et Nb), y compris lorsqu'ils sont séparés par une voie.

L'emplacement des nouveaux accès des véhicules motorisés doit tenir compte :

- Du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts (banquettes anglaises notamment) et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- Des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- Des accès des parcelles limitrophes, afin d'éviter l'implantation d'accès contigus pour 2 terrains mitoyens.

La création d'accès véhicules est strictement interdite sur les bandes enherbées, propriété communales, situées au droit des propriétés privées.

Les nouveaux accès devront respecter le linéaire de clôture ancien ainsi que les rythmes instaurés par les éléments maçonnés de la clôture.

2. Dispositions particulières

Les travaux d'aménagement, de requalification, d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, dont les accès ne répondent pas aux normes ci-dessus sont autorisés sous réserve de l'accord du service de secours et incendie lorsque l'accès ne permet pas le passage d'un véhicule.

ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

2. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement communal mis à jour le 17 mars 2011.

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation d'assainissement dite autonome ou non collective est interdite.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Les eaux usées issues d'activité ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation de la commune :

- Les restaurants et cuisines collectives doivent être équipés de bacs dégraisseurs ;
- Les eaux issues d'activités artisanales doivent être prétraitées et ne peuvent être rejetées dans le réseau public que sous réserve de l'accord préalable du service en charge de l'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés pour chaque projet doivent être quantifiés afin de mesurer les volumes d'eau de rejet devant faire l'objet d'une technique de rétention ou de non imperméabilisation des sols, adaptée aux composantes du site.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Dans le périmètre de protection rapprochée de la nappe phréatique de Croissy, les puisards sont formellement interdits et certaines techniques alternatives de traitement ou prétraitement sont soumis préalablement à l'Agence Régionale Sanitaire (ARS).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

A la date d'approbation du PLU, le débit de fuite généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal :

- 2l/s/ha en cas de rejet dans un réseau unitaire
- 1l/s/ha en cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les ouvrages de type gargouille ouverte, dauphin, «pissettes»... surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté, après avis préalable de la Ville, d'un dispositif de prétraitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Afin d'éviter des infiltrations d'eaux pluviales, à proximité des fondations de toute nouvelle construction ou extension située en zones d'aléa fort retrait-gonflement des argiles, une vérification de l'écoulement des eaux et de l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel seront exigées (voir carte des aléas retrait gonflement des argiles dans le rapport « 4. Annexes » du dossier de PLU).

NOTA : La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable, et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

3. Réseaux divers

3.1 Energies

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public, l'implantation de paraboles en façade sur rue étant interdite.

- Dans les secteurs hors SPR :
Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.
- Dans les secteurs concernés par le SPR :
Se reporter au paragraphe 7.2 « Les énergies renouvelables » de l'article UF 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage ».

3.2 Déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets (cf. annexe 4 du règlement) et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers.

Seules les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, pour lesquelles il existerait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1. Dispositions générales

La taille minimale des terrains est fixée à 900 m² sauf en secteur UFa où il n'est pas instauré de minimum parcellaire et en secteur UFb où cette taille minimale est de 700 m².

2. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de modification de l'aspect de constructions existantes dont le terrain d'assiette a une superficie inférieure à la règle édictée au paragraphe 1 de l'article UF5 à la date d'approbation du PLU, ces travaux peuvent néanmoins être réalisés dans la limite des autres règles du présent règlement.

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

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles / extensions devront respecter le règlement du SPR.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m de profondeur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, orielles, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement.

Cette distance est portée à 10 m pour les terrains dont la façade est en contact avec la zone N (pelouses, coulée verte, lacs et rivières) ou fait face à la zone N (même séparée par une voie). Cette disposition ne s'applique pas aux abords des secteurs Na et Nb.

Les balcons et terrasses ne sont pas autorisés dans la marge de recul.

➤ **En secteur UFa :**

Sont autorisées dans la marge de recul, les aires de stationnement, les rampes d'accès aux garages et les modifications du niveau du sol à condition d'être liées à la création d'une rampe de garage. Les annexes sont interdites dans la marge de recul.

➤ **En secteur UF et UFb :**

- Sont interdites dans la marge de recul, les rampes d'accès aux garages, toute modification du niveau du sol et toute construction annexe ;

Toute modification du niveau du sol (hors secteur UFa) et toute construction annexe sont interdites dans la marge de recul.

3. Dispositions particulières

Une implantation autre peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants (notamment dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement) :

- Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées avec un recul moindre, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul des constructions environnantes.
- **Pour les constructions existantes hors annexes** : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou de modification d'aspect de constructions existantes à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014 dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement. Cependant, la longueur de façade maximale donnant sur l'emprise publique est limitée à 7,50 m ramenée à 5,50 m si le terrain a un linéaire de façade sur rue inférieur ou égal à 15 m.

En cas d'une surélévation d'une construction dont la longueur de façade est supérieure aux contraintes édictées ci-dessus mais sans augmentation d'emprise au sol, celle-ci peut être autorisée dans le prolongement des murs existants.

- Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul.
- L'implantation de constructions secondaires de moins de 55 m² d'emprise au sol (autres qu'une annexe) pourra être admise à l'intérieur de la marge de recul au cas par cas, sous réserve des **conditions cumulatives suivantes** :
 - Si une construction de ce type existe voisine en mitoyenneté sur une des parcelles voisines, le bâtiment nouveau s'accrochera contre ce bâtiment existant, au maximum dans l'emprise de son héberge ;
 - Si la longueur de façade de la construction donnant sur l'emprise publique est limitée à 7,50 m maximum (ramenés à 5,50 m maximum si le terrain ne dépasse pas 15 m de linéaire de façade sur rue) ;
 - Si cette solution va dans le sens d'un aménagement cohérent, privilégiant le patrimoine arboré et bâti ;
 - Si la construction n'introduit pas une rupture dans une bande paysagère continue (notion de paysage urbain) dans la mesure où la façade est en accord avec la clôture qu'elle prolonge ;
 - Si ces constructions s'apparentent, par leur taille et leur gabarit, aux dépendances des propriétés anciennes existantes.

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

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m de profondeur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives sauf en cas d'implantation non conforme prévue au paragraphe 4 « dispositions particulières ».

- **En secteurs UFa et UFb**, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives sauf dans les deux cas suivants où il est possible de s'implanter sur une seule limite séparative latérale :
 - Terrain de moins de 13 m de linéaire de façade sur rue
 - Terrains d'angle dont le linéaire total des limites séparatives est inférieur ou égal à 40 m.

Les annexes peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou de fond de terrain, ou avec retrait minimum de 2 m par rapport auxdites limites.

En cas de contiguïté à la zone N (hors secteurs Na et Nb), les annexes ne pourront pas s'implanter sur la limite séparative en contact avec la zone N, la distance minimale de retrait est portée à 10 m.

Les implantations des constructions principales et annexes ne doivent pas générer de continuité complète de façade(s) sur la totalité de la largeur de terrain afin de conserver des perspectives visuelles vers les fond de jardins / cœur d'îlots (en prenant en compte les constructions principales et les annexes).

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues à l'article UF 7.3.

3. **Calcul des retraits**

Les retraits cumulent deux dispositions à respecter : la marge de retrait et la règle des prospects.

3.1 Calcul de la marge de retrait

La largeur à prendre en compte pour le calcul de la marge de retrait est celle de la largeur du terrain au droit de la construction et en tout point de la construction. Un terrain d'angle est réputé avoir une largeur égale à la moitié de la somme des longueurs des limites séparatives.

➤ **Pour un terrain d'une largeur inférieure ou égal à 13 m :**

- Implantation en retrait des limites séparatives latérales : la marge de retrait sera de 5 m répartis de manière égale de chaque côté (2,50 m de part et d'autre).
En cas de maisons mal implantées, l'extension projetée devra toujours respecter le total de 5 m de marge de retrait même si ces 5 m ne sont pas répartis de manière égale.

En secteurs UFa et UFb, pour les terrains de moins de 13 m de largeur et les terrains d'angle dont le linéaire total des limites séparatives est inférieur ou égal à 40 m :

- Implantation en retrait des limites séparatives latérale : la marge de retrait sera de 5 m répartis de manière égale de chaque côté (2,50 m de part et d'autre).

En cas de maisons mal implantées, l'extension projetée devra toujours respecter le total de 5 m de marge de retrait même si ces 5 m ne sont pas répartis de manière égale.

- Implantation sur une limite séparative latérale : le retrait ne peut être inférieur à 3,50 m.
Cette disposition ne peut s'appliquer dans le cas où le cumul de la largeur de la construction existante à la date de l'approbation du PLU, soit le 13 février 2014 et de l'extension projetée ne permet pas de dégager une marge totale de 3,50 m.

➤ **Pour un terrain d'une largeur supérieure à 13 m et inférieur ou égal 24 m et pour un terrain d'angle** dont le linéaire total des limites séparatives est **inférieur ou égal à 40 m**, la marge de retrait sera calculée de la façon suivante : $(\text{largeur du terrain} \times 0,636) - 3,27$.

Dans le cas où le total des marges ainsi calculé est :

- Inférieur ou égal à 8 m, ces marges latérales sont réparties de façon égale de part et d'autre de la construction
- Supérieur à 8 m, chacune des marges latérales ne peut être inférieure à 4 m.

➤ **Pour un terrain d'une largeur supérieure à 24 m et pour un terrain d'angle** dont le linéaire total des limites séparatives est **supérieur à 40 m** : le total des marges latérales ne peut être inférieur à 12 m, avec un minimum de 4 m de part et d'autre de la construction.

➤ **Dans tous les cas** : la distance minimale de retrait est portée à 10 m sur les limites séparatives en contact avec la zone N (pelouses, coulées vertes, lacs et rivières), même séparée par une voie. Cette règle ne s'applique pas aux abords des secteurs Na et Nb.

3.2 Calcul des prospects

Le retrait est mesuré perpendiculairement à compter de tout point de chaque façade jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

La largeur à prendre en compte pour le calcul de la marge de retrait est celle de la largeur du terrain au droit de la construction et en tout point de la construction.

Un terrain d'angle est réputé avoir une largeur égale à la moitié de la somme des longueurs des limites séparatives.

➤ **Pour un terrain d'une largeur inférieure ou égale (uniquement en zone UF) à 13 m et pour un terrain d'angle** dont le linéaire total des limites séparatives est **inférieur ou égal à 40 m**, le retrait doit être au moins égal à une distance correspondant à :

En zone UF :

- Façades avec baie(s) : retrait minimum de 5 m, portés à 8 m en limite de fond ;
- Façades sans baie : retrait minimum de 2,50 m portés à 4 m en limite de fond.

En secteurs UFa et UFb :

- Implantation en retrait des limites séparatives latérales :
 - Façades avec baie(s) : retrait minimum de 4 m, portés à 8 m en limite de fond ;
 - Façades sans baie : retrait minimum de 2,50 m, portés à 4 m en limite de fond ;
- Implantation sur une limite séparative latérale :
 - Façades avec baie(s) : retrait minimum de 5 m, portés à 8 m en limite de fond ;
 - Façades sans baie(s) : retrait minimum de 3,50 m, portés à 4 m en limite de fond ;
- **Pour un terrain d'une largeur supérieure à 13 m et pour un terrain d'angle** dont le linéaire total des limites séparatives est **supérieur à 40 m**, le retrait doit être au moins égal à une distance correspondant à :
 - Façade avec baie : la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 m, portés à 8 m en limite de fond ;
 - Façade sans baie : la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 4 m, y compris en limite de fond.

Dans tous les cas :

- La distance minimale de retrait est portée à 10 m sur les limites séparatives en contact avec la zone N (pelouses, coulées vertes, lacs et rivières), même séparée par une voie. Cette règle ne s'applique pas aux abords des secteurs Na et Nb.
- Les piscines découvertes et leur margelle et leur terrasse, les bassins de nage, jacuzzi seront obligatoirement implantés à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain, portée à 8 m si la largeur du terrain est supérieure à 24 m.
- Pour les surfaces aménagées pour le sport, les règles sont similaires à celles des piscines.

➤ **Pour le calcul des retraits :**

- La hauteur désigne la différence d'altitude entre le point de la construction concernée et le point de la limite séparative le plus proche pris au niveau du fond voisin. Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

4. Dispositions particulières

L'implantation des constructions peut être différente dans les cas suivants :

- **Pour les constructions existantes** hors annexes : Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou de modification de l'aspect d'une construction existante à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014, implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou en retrait et sans étendre de plus de 30 % l'emprise au sol de la surface déjà construite dans la marge de retrait. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus.
- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou lorsqu'il s'agit d'un local de moins de 5m² destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 2 m.
- L'édification de petites constructions est possible sous réserve du respect des dispositions de secteur 2, paragraphe 2.4.2 « Protection des espaces d'accueil ou des parties de jardin permettant de mettre en scène le bâti » du Site Patrimonial Remarquable.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Règle générale

En tout point de la construction, la distance la séparant du point le plus proche de l'autre construction doit correspondre au moins à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute avec un minimum de 12 m, ramenés à 10 m en **secteurs UFa et UFb**.

Dans le cas où sont concernés un bâtiment d'habitation et une annexe, la distance minimale à respecter est de 4 m.

➤ **Pour le calcul des retraits :**

- Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère ;
- Pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

➤ **Dans le cas où les deux constructions sont des annexes :**

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

Les piscines découvertes et leur margelle et leur terrasse, les bassins de nage et jacuzzi seront obligatoirement implantés à une distance minimale de 8 m par rapport à l'habitation principale ou implantés en prolongation du bâtiment principal sous réserve de ne pas dénaturer la qualité architecturale. Cette dernière possibilité ne s'applique pas aux bâtiments identifiés comme demeures à protéger. La même règle s'applique pour les surfaces aménagées pour le sport (terrain de tennis...).

Dans le cas où le terrain est concerné par un petit édifice existant, à valeur patrimoniale (pigeonnier, kiosque, rocailles, « folies »), toute nouvelle construction ne peut s'implanter à moins de 6 m de celui-ci.

3. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de modification d'aspect d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec une distance moindre, ceux-ci sont autorisés dès lors que :

- Il s'agit de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,30 m ;
- Des extensions de maisons existantes ne répondant pas aux contraintes de la règle énoncée à l'article 8.2 « règles générales » sont possibles à la condition de ne pas réduire la distance existante entre les bâtiments. Si les façades existantes possèdent déjà des ouvertures, la création ou la modification de baies pourra être autorisée même si les distances prévues au paragraphe 8.2 ne sont pas respectées.
- Les surélévations peuvent être réalisées sans augmentation de l'emprise au sol. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter une distance égale à la hauteur de la maison qui se surélève (à l'égout du toit ou à l'acrotère).

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol et en sous-sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette.

En secteurs UFa, l'emprise au sol et en sous-sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette.

En secteurs UFb, l'emprise au sol et en sous-sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette.

L'emprise au sol cumulée des annexes ne peut être supérieure à 35 m², ce seuil étant ramené à 25 m² en secteurs UFa et UFb

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Des travaux d'extension, de surélévation ou de modification d'aspect d'une construction existante dont l'emprise, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à l'emprise maximum définie à l'article UF.9 peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux, sous réserve de respecter les autres dispositions du PLU et sauf dispositions contraires du SPR.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum des façades et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,50 m.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable dès lors qu'ils ont une hauteur inférieure à 3,50 m et les garde-corps de sécurité en partie ajourés implantés en toiture-terrasse dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 m ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs.

Les ornements de toiture notamment de type épis de faîtage, girouette, points cardinaux, frise de faîtière, clocheton ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux.

2. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- Pour les constructions à toitures terrasses : 7,50 m ;
- Pour les constructions à toitures à pentes : 7,50 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

Le rez-de-chaussée ne pourra être encaissé et un seul niveau de comble est autorisé.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,50 m en cas d'une toiture à pentes et à 2,80 m en cas d'une toiture terrasse ou de toiture à un pan.

3. Dispositions particulières

Des travaux d'extension, de surélévation ou de modification de l'aspect d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article UF 10 peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux sous réserve de respecter les autres dispositions du PLU et sauf dispositions contraires du SPR.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1. Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Les choix architecturaux ainsi que les éléments de délimitation des terrains (clôtures) seront réalisés en tenant compte de la grande qualité paysagère du site.

2. Aménagement des constructions existantes

2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son style, de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les extensions doivent s'intégrer dans l'environnement paysager proche ou lointain et accompagner harmonieusement le bâtiment. Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie, elles doivent faire référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elles s'adossent, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

2.2 Matériaux et aspect des façades

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

2.3 Ouvertures

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

L'emploi de volets roulants est admis, sous réserve de respecter les règles du SPR (Coffres soient posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur et rails de guidage encastrés). Ces volets seront obligatoirement de teinte sombre ou pastel.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit. Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

Pour les annexes et les locaux techniques, les surfaces vitrées ne pourront excéder 20 % de la surface de chaque façade.

Les portes de garages vitrées à plus de 20 % de leur surface sont interdites.

2.4 Toitures

Les interventions sur les toitures respecteront les matériaux et les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.).

La couverture terrasse ou à faible pente pourra être admise :

- Pour assurer des transitions entre différents volumes, et favoriser les ruptures de rythmes, et si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain
- Pour une extension à rez-de-chaussée, d'un bâtiment comportant au moins un étage, dans la mesure où le couronnement est traité en harmonie avec la construction
- Dans le cas d'une extension d'écriture contemporaine, en harmonie avec le bâtiment.

Les verrières en couverture sont envisageables dans la mesure où elles ne dénaturent pas le bâtiment et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain.

3. Constructions nouvelles

3.1 Principes généraux

Les bâtiments nouveaux doivent prôner la qualité architecturale, tant dans le dessin que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre.

3.2 Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque nouvelle construction. Les affouillements ou buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

3.3 Matériaux et aspect des façades

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les façades doivent présenter une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structure et de modénature, leur conférant une échelle et une qualité architecturale.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert....ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit. Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

Le tracé des descentes en façade devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

3.4 Ouvertures

L'emploi de volets roulants est admis, sous réserve que les coffres soient posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur, et que les rails de guidage soient encastrés. Ces volets seront obligatoirement de teinte sombre ou pastel.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert....ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit. Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

Pour les annexes et les locaux techniques, les surfaces vitrées ne pourront excéder 20 % de la surface de chaque façade.

Les portes de garages vitrées à plus de 20 % de leur surface sont interdites.

3.5 Toitures

Sont interdites, les couvertures en amiante-ciment, en tôle ondulée, en matière plastique, en papier goudronné ou autres matériaux de mauvais aspect ou de mauvaise conservation ainsi que la tuile mécanique grand moule, les plaques de ciment armé de fibres grands module, shingles et bardeaux.

3.6 Combles

Les combles aménageables ne peuvent pas constituer plus d'un étage.

Les châssis de toit seront encastrés dans l'épaisseur du toit. Leur occultation sera en harmonie avec la couverture.

4. Clôtures

4.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

4.2 Clôtures existantes donnant sur l'espace public

Les clôtures traditionnelles correspondant aux modèles de la Ville-parc sont à conserver et à restaurer, en fonction de leurs matériaux constitutifs. Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures non traditionnelles, dont l'aspect nuit à la bonne lecture de l'environnement doivent, à l'occasion de travaux, être retraitées afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 2 m et continus sur plus de 10 m peuvent, lors de travaux, être rabaissés à une hauteur maximale de 0,70 m ou être séquencés tous les 10 m par une baie, d'une largeur de 4 m, permettant d'instaurer des vues sur les jardins ou sur des écrans de végétation attenants à la clôture.

Les murs rabaissés doivent être surmontés d'une grille, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 2 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel.

Cette clause ne concerne pas les murs hauts de soutènement et de rattrapage de niveau de sol entre la rue et les terrains privés (ex : partie basse de l'avenue de la Princesse).

4.3 Clôtures nouvelles donnant sur l'espace public

Lorsqu'un ensemble de clôture constitue un alignement homogène, correspondant aux principes édictés dans le cahier des charges de la ville-parc, cette disposition doit être maintenue. Les éventuelles clôtures nouvelles devant s'insérer dans cet alignement doivent reprendre strictement le modèle courant.

S'il existe des clôtures traditionnelles en continuité de la nouvelle, cette dernière doit s'inscrire entre les hauteurs des clôtures existantes, et être traitée en cohérence avec celles-ci.

Les clôtures nouvelles ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel sauf si le linéaire de la parcelle est supérieur à 30 m. Dans ce cas, elles pourront atteindre une hauteur de 2,50 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel. Elles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés, en présentant une simplicité de forme et de matériaux.

Elles reprendront l'un des modèles existants dans la Ville-parc : mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surmonté d'une grille ou grille simple sans soubassement. Elles respecteront leur échelle (hauteur mais également épaisseur), leur mise en œuvre, leurs matériaux et le traitement des éléments de finition : soubassement, piles de portails ou piles rythmant la clôture, grilles...

Les occultations sont interdites.

Des interprétations contemporaines seront envisageables, au cas par cas, si ce principe ne vient pas en contradiction avec un effet de continuité recherché.

Sont en autres proscrits :

- Les nattes et canisses plastifiées ou en bambous, les fils barbelés et les tôles ondulées
- L'emploi du PVC et de ferronneries faussement décoratives.



Le long des limites séparatives bordant la voie ferrée, les clôtures pourront être conçues différemment dès lors qu'elles sont réalisées dans l'objectif d'une isolation acoustique. Afin de permettre leur intégration dans le paysage, elles devront être habillées de plantes grimpantes. Si l'emprise le permet, des plantations arbustives pourront venir s'adosser à la clôture.

4.4 Clôtures entre limites séparatives

Les clôtures situées sur limites séparatives doivent être en priorité constituées d'un écran végétal doublé ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel, incorporé à la haie afin de permettre des continuités végétales et écologiques.

Elles ne seront, en aucun cas, occultées par des brandes naturelles ou synthétiques.

4.5 Clôtures bordant les sites classés

Le long des limites bordant les coulées et pelouses, les clôtures seront traitées par des haies, des grilles et treillages en fer ou en bois posés sur le sol ou sur murs d'appuis. Les murs d'appui ne pourront avoir plus de 0,70 m de hauteur. La hauteur hors tout de la clôture ne peut être supérieure à 2 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures séparatives dans les marges de reculement des coulées et pelouses doivent être exécutées de façon identique à celles qui bordent ces coulées et pelouses.

Les terrains qui sont séparés des coulées et pelouses par des routes ou des sentiers, doivent être considérés comme étant en bordure de ces coulées et pelouses. Ils sont donc astreints à toutes les obligations imposées pour les clôtures bordant ces coulées et pelouses.

Le long des limites bordant les lacs et rivières, les clôtures seront traitées par des treillages légers en fil de fer dont la hauteur ne peut excéder 1 m par rapport au terrain naturel étant précisé que les berges des lacs et rivières s'étendent jusqu'à 50 cm de la face intérieure de leur murette.

Les clôtures séparatives, dans les marges de reculement des lacs et rivières, peuvent seulement comporter un treillage léger en fil de fer d'une hauteur maximale de 1 m.

Les terrains qui sont séparés des berges des lacs et rivières par des routes ou sentiers, doivent être considérés comme étant en bordure des coulées et pelouses. Ils sont donc astreints à toutes les obligations imposées pour les clôtures bordant ces coulées et pelouses.

5. Aménagement des abords

Les piscines découvertes, bassins de nage, jacuzzi... seront autorisées dans les conditions suivantes :

- Elles seront implantées au niveau du sol naturel s'il est horizontal ou en décaissement si le sol est en pente. Elles pourront également s'intégrer dans des aménagements existants.
- La machinerie sera enterrée ou intégrée aux bâtiments existants. Elle ne pourra être en aucun cas implantée en limite séparative. Elle devra faire l'objet d'une isolation phonique.
- La teinte sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle, qui confèrent à l'eau une teinte allant du vert transparent au bleu profond sont recommandés. Les bleus « californiens » ou turquoise sont interdits.

6. Patrimoine bâti à protéger (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le document graphique et la liste annexés au règlement ou sur le plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction. La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger est interdite sans autorisation préalable dûment motivée.

7. Dispositions diverses

7.1 Installation de panneaux solaires

Les capteurs solaires pourront être admis dans les conditions suivantes :

- L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel.
- L'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.
- Lorsque la couverture n'est pas en ardoise ou en zinc, les capteurs seront implantés sur les pans de couvertures les plus bas (garages, adjonctions...).
- Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils seront obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.
- Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.
- Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

7.2 Les énergies renouvelables

- **Dans les secteurs hors SPR :**
Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.
- **Dans les secteurs concernés par le SPR :**
 - Les panneaux solaires : Ils peuvent être autorisés sous réserve de respecter les règles du SPR.
 - Les éoliennes : Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les éoliennes posées dans les jardins et les mini éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.
 - Les énergies géothermiques ou aérothermiques : Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale et ils ne devront pas engendrer de nuisances sonores pour les voisins.

7.3 Antennes et éléments de superstructure

Les antennes de réception-émission ou les antennes paraboliques doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics et à être intégrées en harmonie avec le bâti ou un traitement paysager.

Dans la mesure où existent des conduits et souches de cheminées, les ventilations et évacuation des gaz de chauffage les utiliseront.

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade et en couverture, à l'exception :

- En couverture de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture
- En façade, de grilles de ventilation encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- Que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade
- Que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de clairevoies ou vantelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées dans la teinte des menuiseries de la façade.

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à être le plus discrets possibles dans le paysage et à ne pas altérer irrémédiablement le bâtiment.

7.4 Locaux annexes et équipements techniques

- Les coffrets de branchement ou de comptage (Enedis, GrDF, Télécom, câble TV, etc...) ne seront admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, niveau du soubassement...). Ils seront positionnés dans les soubassements.
- Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou en métal plein peint ou ajouré, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade. S'ils débordent de la hauteur du soubassement, un traitement particulier devra être prévu (portion de mur, fausse porte...).
- Les coffrets de branchement et de comptage seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes du bâtiment ou sur une façade secondaire.
- Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade, en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine ou dans le barreaudage.
- Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.
- Les boîtes aux lettres seront de préférence disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent.
- Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs. Ils doivent faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Dans le cas de stockage de déchets sur la parcelle privée, les ouvrages de stockage devront être intégrés dans des dispositifs paysagers et dans l'ordonnement des clôtures.

- Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.
- Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

7.5 Aménagement des toitures terrasses :

Pour les toitures terrasses accessibles dont la distance par rapport à une emprise privée tierce (parcelle ou lot) est inférieure à la hauteur de la terrasse (hauteur calculée du terrain naturel jusqu'au niveau du sol praticable de la terrasse), la mise en place d'un dispositif de mise à distance de 2m par rapport au nu de la façade (bac planté...) est obligatoire. Le retrait doit être obligatoirement végétalisé.

ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les accès et les surfaces de stationnement extérieures non couvertes devront être traités par des matériaux perméables et plantés d'au moins un arbre pour deux places ou par tranche de 50 m² de surface et ils devront faire l'objet d'un accompagnement paysager.

1. Normes minimales de stationnement automobile pour les nouvelles constructions

1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- 2 places par logement.
- 0,75 place par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour la catégorie de logement financé avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent.
- 1 place pour 8 chambres pour les résidences d'étudiants, les résidences de personnes âgées, de personnes dépendantes et de personnes handicapées.

1.2 Pour les constructions à destination de bureaux

- Il est exigé au moins 1 place de stationnement en sous-sol par tranche entamée de 65 m² de surface de plancher.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessus, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

2. Normes minimales de stationnement automobile pour les constructions existantes

2.1 Pour les extensions et réhabilitation de construction sans changement de destination

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Il n'est pas fixé de plafond pour les logements financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent

En cas de création d'un ou de plusieurs nouveaux logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UF 12.1, en prenant uniquement en compte les logements créés.

En cas d'extension d'une construction ayant une destination autre que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UF 12.1, en prenant en compte la superficie de l'extension de la construction.

2.2 Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu à l'article UF 12.1.

3. **Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement automobile**

Les dimensions des places de stationnement devront être conformes aux normes en vigueur (*code de la construction et de l'habitation*).

Lorsque les normes de stationnement sont exprimées par tranche, le nombre de places est calculé en proportionnalité. Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à l'unité supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), le nombre de places exigé se calcule pour chaque destination et se cumule.

4. **Le stationnement des deux roues**

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 2 logements ou à destination d'une autre vocation autorisée dans la zone UF, un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner les vélos et les deux roues motorisées. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les autres bâtiments, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. **Traitement des espaces libres**

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à son insertion dans le site en respectant l'esprit de la Ville-Parc du Vésinet, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- o De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- o De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- o De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

A l'exception des constructions ne créant pas de nouvelle emprise au sol (par ex. une surélévation) et des constructions dites « légères » sans impact sur les systèmes racinaires (par ex. abri en bois sans dalle ciment ou terrasses sur plot...), toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres de haute tige (base du tronc au niveau du sol).

Si elle présente un intérêt patrimonial, la composition du jardin avec tous ses éléments décoratifs sera maintenue et préservée. Les espaces libres des jardins permettant de mettre en valeur le bâti ou de mettre en scène un motif paysager seront préservés.

Les plantations existantes seront maintenues (densités, essences identitaires). Les types d'interventions suivants seront envisageables :

- Le remplacement des végétaux au sein de la parcelle (maintien du taux de recouvrement arboré) sous réserve de la réalisation d'une étude paysagère portant sur l'impact du bâti et des nouvelles plantations.
- De nouvelles plantations pourront être proposées afin de permettre une meilleure intégration de la nouvelle construction dans leur environnement.

L'imperméabilisation des sols (béton, ciment, enrobé...) sera interdite à proximité des arbres (dans un rayon de 3 m autour du tronc) car cela asphyxie le sol et les racines.

Les espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux perméables naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage local avec joints perméables.

2. **Règle générale**

Les espaces verts et plantations existantes seront préservés au maximum.

Des espaces verts et de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 60 % de la superficie du terrain d'assiette, ramenés à 45 % pour les terrains d'une superficie inférieure à 600 m² sur l'ensemble de la zone (**secteurs UFa et UFb inclus**)

Pour les terrains de plus de 600 m² en **secteur UFa**, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 50 % de la superficie du terrain d'assiette, avec un minimum de 40 % en pleine terre.

Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige par tranche complète de 100 m² de terrain libre de toute constructions. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm.

En application de l'article 671 du Code civil, les arbres doivent être plantés à 2 m au moins des limites séparatives si leur hauteur est égale ou supérieure à 2 m et à 0,50 m au moins dans le cas contraire.

3. **Espaces verts à protéger**

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc....

4. **Arbres remarquables**

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe 3 du présent règlement présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres (base du tronc au niveau du sol).

Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. **Règle générale**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,30 sauf dans les secteurs UFa et UFb où le COS est fixé respectivement à 0,45 et 0,40.

2. **Gestion du coefficient des sols**

En application des dispositions de l'ancien article L 123-1-11 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés sur le terrain d'origine.

Cette disposition n'est applicable que pour les terrains issus d'une division intervenue postérieurement à la délibération du conseil municipal approuvant le PLU.

ZONE UG

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UG fait partie pour sa quasi-totalité du secteur inscrit à l'inventaire des sites. Elle se caractérise par :

- *La diversité, la qualité architecturale et l'importance des volumes bâtis des maisons, demeures et villas,*
- *La trame parcellaire comprenant de grands terrains sur lesquels des parcs, jardins, espaces verts et arbres remarquables sont présents et à préserver au titre du patrimoine et de la biodiversité,*
- *La composition urbaine, en lien étroit entre la trame des pelouses, coulées vertes et réseaux de lacs et de rivières (la zone UG comprend notamment les terrains situés en bordure de cette trame verte et bleue).*

Cette zone a une fonction résidentielle majeure.

Elle comprend des secteurs UGa caractérisés par une trame parcellaire plus large et des parcs arborés remarquables plus importants.

Elle est traversée par des axes routiers structurants le long desquels sont autorisées des constructions à destination de bureaux : boulevard Carnot, route de Montesson et route de Croissy.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux et de commerce en dehors de ceux autorisés à l'article UG 2 suivant ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que chaufferies, climatisations, ...;
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux autorisés à l'article UG 2. (y compris les cours anglaises).
- Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur sur les secteurs concernés par la « zone permanente d'interdiction », réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 précisant les prescriptions minimales à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage d'une canalisation de gaz Haute Pression en service (*voir la fiche d'information et la carte des canalisations de gaz dans les pièces annexes du PLU*).

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage d'habitation comportant plus de 3 logements à condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. art. L 151-15° du code de l'urbanisme) étant précisé que :

- Si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30% minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements comme il est dit à l'alinéa précédent et en surface de plancher, 30 % au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affectés au logement locatif social ;
- si le nombre total de logements de l'immeuble en question est supérieur à 20, ledit immeuble devra comporter au moins 40% de logements locatifs sociaux, 30% au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affectés au logement locatif social ;
- Si par application de cette règle on aboutit à un nombre minimum de logements locatifs sociaux qui n'est pas un nombre entier, ce nombre minimum sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est au moins égale à 5 ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux et de professions libérales à condition (i) d'être implantés sur un terrain possédant au moins 25 m de linéaire de façade sur rue en contact avec l'un des axes suivants : le boulevard Carnot, la route de Croissy ou la route de Montesson et (ii) de ne pas être limitrophes de la zone N (hors secteurs Na et Nb) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et infrastructures ;
- Les annexes à condition d'avoir une emprise au sol cumulée (toutes annexes confondues) inférieure ou égale à 50 m² ;
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions et de ne pas générer de buttes au-dessus du niveau du terrain naturel. Ceux-ci devront être liés à la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite d'un bâtiment. Les affouillements, s'ils permettent de supprimer un talus non naturel et / ou non autorisé.

ARTICLE UG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Règle générale

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer 4 m au maximum (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée).

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés, mais lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier d'un accès par voie. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Aucun accès aux véhicules motorisés n'est autorisé s'il débouche en zone N (hors secteurs Na et Nb), y compris lorsqu'ils sont séparés par une voie.

L'emplacement des nouveaux accès des véhicules motorisés doit tenir compte :

- Du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts (banquettes anglaises notamment) et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- Des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- Des accès des parcelles limitrophes, afin d'éviter l'implantation d'accès contigus pour 2 terrains mitoyens.

La création d'accès véhicules est strictement interdite sur les bandes enherbées, propriétés communales, situées au droit des propriétés privées.

Les nouveaux accès devront respecter le linéaire de clôture ancien ainsi que les rythmes instaurés par les éléments maçonnés de la clôture.

2. **Dispositions particulières**

Les travaux d'aménagement, de requalification, d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, dont les accès ne répondent pas aux normes ci-dessus sont autorisés sous réserve de l'accord du service de secours et incendie lorsque l'accès ne permet pas le passage d'un véhicule.

ARTICLE UG 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

1. **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

2. **Assainissement**

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement communal mis à jour le 17 mars 2011.

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation d'assainissement dite autonome ou non collective est interdite.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Les eaux usées issues d'activité ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation de la commune :

- Les restaurants et cuisines collectives doivent être équipés de bacs dégraisseurs ;
- Les eaux issues d'activités artisanales doivent être prétraitées et ne peuvent être rejetées dans le réseau public que sous réserve de l'accord préalable du service en charge de l'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés pour chaque projet doivent être quantifiés afin de mesurer les volumes d'eau de rejet devant faire l'objet d'une technique de rétention ou de non imperméabilisation des sols, adaptée aux composantes du site.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Dans le périmètre de protection rapprochée de la nappe phréatique de Croissy, les puisards sont formellement interdits et certaines techniques alternatives de traitement ou prétraitement sont soumis préalablement à l'Agence Régionale Sanitaire (ARS).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

A la date d'approbation du PLU, le débit de fuite généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal :

- 2l/s/ha en cas de rejet dans un réseau unitaire
- 1l/s/ha en cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les ouvrages de type gargouille ouverte, dauphin, «pissettes»... surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté, après avis préalable de la Ville, d'un dispositif de prétraitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Afin d'éviter des infiltrations d'eaux pluviales, à proximité des fondations de toute nouvelle construction ou extension située en zones d'aléa fort retrait-gonflement des argiles, une vérification de l'écoulement des eaux et de l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel seront exigées (voir carte des aléas retrait gonflement des argiles dans le rapport « 4. Annexes » du dossier de PLU).

NOTA : La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable, et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

3. Réseaux divers

3.1 Energies

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.
- Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public, l'implantation de paraboles en façade sur rue étant interdite.
- Dans les secteurs hors SPR :
Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.
- Dans les secteurs concernés par le SPR :
Se reporter au paragraphe 7.2 « Les énergies renouvelables » de l'article UG 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage ».

3.2 Déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets (cf. annexe 4 du règlement) et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers.

Seules les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, pour lesquelles il existerait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UG 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1. Dispositions générales

La superficie minimale des terrains est fixée à 1200 m², portés à 2000 m² en **secteur UGa**.

2. **Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de modification de l'aspect de constructions existantes dont le terrain d'assiette a une superficie inférieure à la règle édictée au paragraphe 1 de l'article UF5 à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, ces travaux peuvent néanmoins être réalisés dans la limite des autres règles du présent règlement.

En secteur UG, hors secteur UGa, la superficie minimale des terrains constructibles est réduite à 1000 m² pour les parcelles existantes et ne présentant pas de construction principale à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014.

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

1. **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement. Ce recul est porté à 10 m :

- En secteur UGa.
- Pour toute construction implantée sur un terrain dont la façade est en contact avec la zone N (pelouses, coulées vertes, lacs et rivières) ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie – calcul à partir de l'alignement), hors secteur Na et Nb.

Les rampes d'accès aux garages, les balcons et terrasses, ne sont pas autorisées dans la marge de recul.

Toute modification du niveau du sol et toute construction annexe sont interdites dans la marge de recul.

3. **Dispositions particulières**

Une implantation autre peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants (notamment dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement)

- Lorsqu'il est fait mention d'un « **filet de recul minimal** » à 12 m ou 15 m sur le plan de zonage par rapport à l'alignement ;
- **Pour les constructions existantes hors annexes** : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de modification d'aspect de constructions existantes à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014 dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement. Dans ce cas la longueur de façade maximale donnant sur l'emprise publique est limitée à 7,50 m ramenée à 5,50 m si le terrain a un linéaire de façade sur rue inférieur ou égal à 15 m.

En cas d'une surélévation d'une maison dont la longueur de façade est supérieure aux contraintes édictées ci-dessus mais sans augmentation d'emprise au sol, celle-ci peut être autorisée dans le prolongement des murs existants.

- Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul.
- L'implantation de petites constructions de moins de 55 m² d'emprise au sol (autres qu'une annexe) pourra être admise à l'intérieur de la marge de recul au cas par cas, sous réserve des **conditions cumulatives suivantes** :

- si une construction de ce type existe voisine en mitoyenneté sur une des parcelles voisines, le bâtiment nouveau s'accolera contre ce bâtiment existant, au maximum dans l'emprise de son héberge ;
 - Si la longueur de façade de la construction donnant sur l'emprise publique est limitée à 7,50 m maximum (ramenés à 5,50 m maximum si le terrain ne dépasse pas 15 m de linéaire de façade sur rue) ;
 - Si cette solution va dans le sens d'un aménagement cohérent, privilégiant le patrimoine arboré et bâti ;
 - Si la construction n'introduit pas une rupture dans une bande paysagère continue (notion de paysage urbain) dans la mesure où la façade est en accord avec la clôture qu'elle prolonge ;
 - Si ces constructions s'apparentent, par leur taille et leur gabarit, aux dépendances des propriétés anciennes existantes.
- L'implantation de constructions secondaires de moins de 55 m² d'emprise au sol (autres qu'une annexe) pourra être admise à l'intérieur de la marge de recul au cas par cas, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- Si une construction de ce type existe voisine en mitoyenneté sur une des parcelles voisines, le bâtiment nouveau s'accolera contre ce bâtiment existant, au maximum dans l'emprise de son héberge ;
 - Si la longueur de façade de la construction donnant sur l'emprise publique est limitée à 7,50 m maximum (ramenés à 5,50 m maximum si le terrain ne dépasse pas 15 m de linéaire de façade sur rue) ;
 - Si cette solution va dans le sens d'un aménagement cohérent, privilégiant le patrimoine arboré et bâti ;
 - Si la construction n'introduit pas une rupture dans une bande paysagère continue (notion de paysage urbain) dans la mesure où la façade est en accord avec la clôture qu'elle prolonge ;
 - Si ces constructions s'apparentent, par leur taille et leur gabarit, aux dépendances des propriétés anciennes existantes.

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

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, orielles, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives sauf en cas d'implantation non conforme prévue à l'article 7 au paragraphe 4 « dispositions particulières ».

En dehors de ce cas, **seules les annexes** peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou de fond de terrain, ou avec retrait minimum de 2 m, sauf si ces dernières sont contiguës à la zone N (hors secteurs Na et Nb) où la distance de retrait est portée à 10 m.

Les implantations des constructions principales et annexes ne doivent pas générer de continuité complète de façade(s) sur la totalité de la largeur de terrain afin de conserver des perspectives visuelles vers les fonds de jardins / cœur d'îlots (en prenant en compte les constructions principales et les annexes).

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues à l'article UG 7.3.

3. **Calcul des retraits**

Les retraits cumulent deux dispositions à respecter : la marge de retrait et la règle des prospects.

3.1 CALCUL DE LA MARGE DE RETRAIT

La largeur à prendre en compte pour le calcul de la marge de retrait est celle de la largeur du terrain au droit de la construction et en tout point de la construction. Un terrain d'angle est réputé avoir une largeur égale à la moitié de la somme des longueurs des limites séparatives.

- **Pour un terrain d'une largeur inférieure ou égale à 13 m** : la marge de recul sera de 5 m répartis de manière égale de chaque côté (2,5 m de part et d'autre).
- **Pour un terrain d'une largeur comprise entre 13 m et 24 m (24 m inclus), et pour un terrain d'angle** dont le linéaire total des limites séparatives est **inférieur ou égal à 40 m**, la marge de retrait sera calculée de la façon suivante : $(\text{largeur du terrain} \times 0,636) - 3,27$.

Dans le cas où le total des marges ainsi calculé est :

- Inférieur ou égal à 8 m, ces marges latérales sont réparties de façon égale de part et d'autre de la construction
- Supérieur à 8 m, chacune des marges latérales ne peut être inférieure à 4 m.
- **Pour un terrain d'une largeur supérieure à 24 m et pour un terrain d'angle** dont le linéaire total des limites séparatives est **supérieur à 40 m** : le total des marges latérales ne peut être inférieur à 12 m, avec un minimum de 4 m de part et d'autre de la construction, portés à 6 m en secteur UGa.
- **Dans tous les cas** :
La distance minimale de retrait est portée à 10 m sur les limites séparatives en contact avec la zone N (pelouses, coulées vertes, lacs et rivières), même séparée par une voie. Cette règle ne s'applique pas aux abords des secteurs Na et Nb.

3.2 CALCUL DES PROSPECTS

Le retrait est mesuré perpendiculairement à compter de tout point de chaque façade jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

La largeur à prendre en compte pour le calcul de la marge de retrait est celle de la largeur du terrain au droit de la construction et en tout point de la construction.

Un terrain d'angle est réputé avoir une largeur égale à la moitié de la somme des longueurs des limites séparatives.

Pour un terrain d'une largeur inférieure ou égale à 24 m et pour un terrain d'angle dont le linéaire total des limites séparatives est **inférieur ou égal à 40 m** :

- Pour les limites séparatives latérales :
 - Façades avec baie(s) : retrait correspondant à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m, portés à 5 m en **secteur UGa** ;
 - Façades sans baie : retrait correspondant à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m, portés à 5 m en **secteur UGa**.
- Pour les limites séparatives de fonds : la distance ne peut être inférieure à 8 m.

Pour un terrain d'une largeur supérieure à 24 m et pour un terrain d'angle dont le linéaire total des limites séparatives est **supérieur à 40 m** : en tout point d'une façade, le retrait doit être au moins égal à une distance correspondant à :

- Pour les limites séparatives latérales :
 - En cas de façade avec baie : la hauteur de la construction, sans être inférieure à 8 m,
 - En cas de façade sans baie : la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 m portés à 6 m en **secteur UGa**.
- Pour les limites séparatives de fond : la distance ne peut être inférieure à 8 m.

Dans tous les cas :

- La distance minimale de retrait est portée à 10 m sur les limites séparatives en contact avec la zone N (pelouses, coulées vertes, lacs et rivières), même séparée par une voie. Cette règle ne s'applique pas aux abords des secteurs Na et Nb).

- Les piscines découvertes et leur margelle et leur terrasse, les bassins de nage, jacuzzi seront obligatoirement implantés à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain, portée à 8 m si la largeur du terrain est supérieure à 24 m.
- Pour les surfaces aménagées pour le sport, les règles sont similaires à celles des piscines.

Pour le calcul des retraits :

- La hauteur désigne la différence d'altitude entre le point de la construction concernée et le point de la limite séparative le plus proche pris au niveau du fond voisin. Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

4. Dispositions particulières

L'implantation des constructions peut être différente dans les cas suivants :

- **Pour les constructions existantes hors annexes** : Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou de modification de l'aspect d'une construction existante à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014, implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou en retrait et sans étendre de plus de 30 % l'emprise au sol de la surface déjà construite dans la marge de retrait. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus.
- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les retraits prévus ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors que celles-ci ne comportent pas de baie en limite.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou lorsqu'il s'agit d'un local de moins de 5 m² destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 2 m.
- L'implantation de petites constructions de moins de 55 m² d'emprise au sol (autre qu'une annexe) pourra être admise sur les limites séparatives latérales, au cas par cas, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - Si une construction de ce type existe en mitoyenneté sur une des parcelles voisines, le bâtiment nouveau s'appuiera contre ce bâtiment existant, au maximum dans l'emprise de son héberge ;
 - Si la longueur de façade implantée en mitoyenneté ne dépasse pas celle de la construction voisine existante ;
 - Si cette solution va dans le sens d'un aménagement cohérent, privilégiant le patrimoine arboré et bâti ;
 - Si la construction n'introduit pas une rupture dans une bande paysagère continue (notion de paysage urbain) dans la mesure où la façade est en accord avec la clôture qu'elle prolonge ;
 - Si ces constructions s'apparentent, par leur taille et leur gabarit, aux dépendances des propriétés anciennes existantes.
- L'édification de petites constructions est possible sous réserve du respect des dispositions de secteur 2, paragraphe 2.4.2 « Protection des espaces d'accueil ou des parties de jardin permettant de mettre en scène le bâti » du Site Patrimonial Remarquable.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Règle générale

En tout point de la construction, la distance la séparant du point le plus proche de l'autre construction doit être de 16 m minimum, portés à 20 m **en secteur UGa**.

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

Pour le calcul des retraits :

- Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère ;
- Pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

Dans le cas où les deux constructions sont des annexes :

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

Les piscines découvertes et leur margelle et leur terrasse, les bassins de nage et jacuzzi seront obligatoirement implantés à une distance minimale de 8 m par rapport à l'habitation principale ou implantés en prolongation du bâtiment principal sous réserve de ne pas dénaturer la qualité architecturale. Cette dernière possibilité ne s'applique pas aux bâtiments identifiés comme demeures à protéger. La même règle s'applique aux surfaces aménagées pour le sport (terrain de tennis...).

Dans le cas où le terrain est concerné par un petit édifice existant, à valeur patrimoniale (pigeonnier, kiosque, rocailles, « folies »...), toute nouvelle construction ne peut s'implanter à moins de 6 m de celui-ci.

3. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou de modification de l'aspect d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2013, implantée avec une distance moindre, ceux-ci sont autorisés dès lors que :

- Il s'agit de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,30 m ;
- Des extensions de maisons existantes ne répondant pas aux contraintes de la règle énoncée à l'article 8.2 « règles générales » sont possibles à la condition de ne pas réduire la distance existante entre les bâtiments. Si les façades existantes possèdent déjà des ouvertures, la création ou la modification de baies pourra être autorisée même si les distances prévues au paragraphe 8.2 ne sont pas respectées.
- Les surélévations peuvent être réalisées sans augmentation de l'emprise au sol. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter une distance égale à la hauteur de la maison qui se surélève (à l'égout du toit ou à l'acrotère).

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Règle générale

L'emprise au sol et en sous-sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain d'assiette.

La règle exposée ci-dessus ne s'applique pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

L'emprise au sol cumulée des annexes ne peut être supérieure à 50 m².

2. Dispositions particulières

Des travaux d'extension ou de modification de l'aspect d'une construction existante dont l'emprise, à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, est supérieure à l'emprise maximum définie à l'article UG.9 peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux, sous réserve de respecter les autres dispositions du PLU et sauf dispositions contraires au SPR.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum des façades et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,50 m.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable dès lors qu'ils ont une hauteur inférieure à 3,50 m et les garde-corps de sécurité en partie ajourés implantés en toiture-terrasse dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 m ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs.

Les ornements de toiture notamment de type épis de faîtage, girouette, points cardinaux, frise de faitière, clocheton ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux.

2. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- Pour les constructions à toiture terrasse : 7,50 m
- Pour les constructions à toiture à pentes : à 7,50 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

Le rez-de-chaussée ne pourra être encaissé et un seul niveau de comble est autorisé.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,50 m en cas d'une toiture à pentes et à 2,80 m en cas d'une toiture terrasse ou de toiture à un pan.

La hauteur maximale de petits locaux techniques privatifs (hors fournisseur d'électricité) est limitée à 1,80 m afin de ne pas dépasser la clôture sur rue.

3. Dispositions particulières

- Dans le cas où la construction nouvelle s'inscrit dans un ensemble de constructions homogène en hauteur, elle respectera les hauteurs existantes. On entend par ensemble homogène, la succession d'au moins trois bâtiments visibles simultanément depuis l'espace public, même non contigus, dont les niveaux de corniche ou d'égout (la gouttière), sont sensiblement identiques.
- Des travaux d'extension, ou de modification de l'aspect d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article UG 10 peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux sous réserve de respecter les autres dispositions du PLU, et sauf disposition contraire du SPR.
- Pour un bâtiment nouveau implanté sur la même parcelle ou sur une parcelle limitrophe d'un bâtiment remarquable repéré sur le plan de zonage, la hauteur du bâtiment nouveau ne devra pas engendrer un volume en rupture d'échelle par rapport au bâtiment protégé. S'il y a une jonction avec ce dernier, elle sera traitée de façon à laisser visible au maximum son intégrité. Elle sera calée sur ses éventuels éléments de structure ou de modénature : corniche, bandeau de brique ou de pierre.
- Les petites constructions dont l'implantation est prévue au paragraphe 3 « dispositions particulières » de l'article UG 6 devront s'inscrire dans l'héberge et la hauteur de la maison mitoyenne contre laquelle elles s'accrochent.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1. Règle générale

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

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelle/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Les choix architecturaux ainsi que les éléments de délimitation des terrains (clôtures) seront réalisés en tenant compte de la grande qualité paysagère du site.

2. Aménagement des constructions existantes

2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son style, de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les extensions doivent s'intégrer dans l'environnement paysager proche ou lointain et accompagner harmonieusement le bâtiment. Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie, elles doivent faire référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elles s'adossent, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

2.2 Matériaux et aspect des façades

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

2.3 Ouvertures

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existant dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

L'emploi de volets roulants est admis, sous réserve que de respecter les règles du SPR (coffres posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur, et rails de guidage encastrés). Ces volets seront obligatoirement de teinte sombre ou pastel.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit. Dans le choix des couleurs, il sera tenu compte des teintes employées pour les bâtiments voisins afin de constituer un ensemble harmonieux.

Pour les annexes et les locaux techniques, les surfaces vitrées ne pourront excéder 20% de la surface de chaque façade.

Les portes de garages vitrées à plus de 20% de leur surface sont interdites.

2.4 Toitures

Les interventions sur les toitures respecteront les matériaux et les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.).

La couverture terrasse ou à faible pente pourra être admise :

- Pour assurer des transitions entre différents volumes et favoriser les ruptures de rythmes et si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain ;

- Pour une extension à rez-de-chaussée, d'un bâtiment comportant au moins un étage, dans la mesure où le couronnement est traité en harmonie avec la construction ;
- Dans le cas d'une extension d'écriture contemporaine, en harmonie avec le bâtiment.

Les verrières en couverture sont envisageables dans la mesure où elles ne dénaturent pas le bâtiment et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain.

3. Constructions nouvelles

3.1 Principes généraux

Les bâtiments nouveaux doivent prôner la qualité architecturale, tant dans le dessin que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre.

3.2 Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque nouvelle construction. Les affouillements ou buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdits et les constructions, sauf imposition d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

3.3 Matériaux et aspect des façades

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les façades doivent présenter une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structure et de modénature, leur conférant une échelle et une qualité architecturale.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit. Dans le choix des couleurs, il sera tenu compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

Le tracé des descentes en façade devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

3.4 Ouvertures

L'emploi de volets roulants est admis, sous réserve que les coffres soient posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur, et que les rails de guidage soient encastrés. Ces volets seront obligatoirement de teinte sombre ou pastel.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit. Dans le choix des couleurs, il sera tenu compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

Pour les annexes et les locaux techniques, les surfaces vitrées ne pourront excéder 20% de la surface de chaque façade.

Les portes de garages vitrées à plus de 20% de leur surface sont interdites.

3.5 Toitures

Sont interdites les couvertures en amiante-ciment, en tôle ondulée, en matière plastique, en papier goudronné ou autres matériaux de mauvais aspect ou de mauvaise conservation ainsi que la tuile mécanique grand moule, les plaques de ciment armé de fibres grands module, shingles et bardeaux.

3.6 Combles

Les combles aménageables ne peuvent pas constituer plus d'un étage.

Les châssis de toit seront encastrés dans l'épaisseur du toit. Leur occultation sera en harmonie avec la couverture.

4. Clôtures

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

4.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

4.2 Clôtures existantes donnant sur l'espace public

Les clôtures traditionnelles correspondant aux modèles de la Ville-Parc sont à conserver et à restaurer, en fonction de leurs matériaux constitutifs. Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures non traditionnelles, dont l'aspect nuit à la bonne lecture de l'environnement doivent, à l'occasion de travaux, être retraitées afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 2 m et continus sur plus de 10 m peuvent, lors de travaux, être rabaissés à une hauteur maximale de 0,70 m ou être séquencés tous les 10 m par une baie, d'une largeur de 4 m, permettant d'instaurer des vues sur les jardins ou sur des écrans de végétation attenants à la clôture. Les murs rabaissés doivent être surmontés d'une grille, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 2 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel.

Cette clause ne concerne pas les murs hauts de soutènement et de rattrapage de niveau de sol entre la rue et les terrains privés (ex : partie basse de l'avenue de la Princesse).

4.3 Clôtures nouvelles donnant sur l'espace public

Les clôtures nouvelles ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel sauf si le linéaire de la parcelle est supérieur à 30 m. Dans ce cas, elles pourront atteindre une hauteur de 2,50 m. Elles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés, en présentant une simplicité de forme et de matériaux.

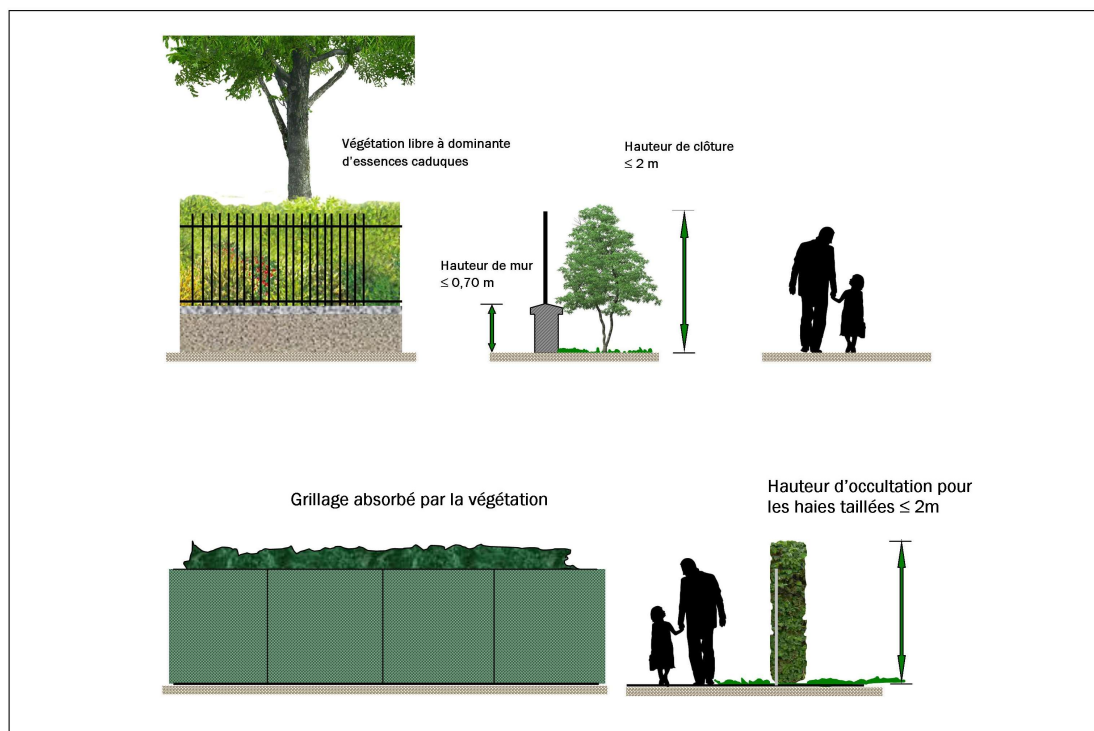
Elles reprendront l'un des modèles existants dans la Ville-parc : mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surmonté d'une grille ou grille simple sans soubassement. Elles respecteront leur échelle (hauteur mais également épaisseur), leur mise en œuvre, leurs matériaux et le traitement des éléments de finition : soubassement, piles de portails ou piles rythmant la clôture, grilles...

Les occultations sont interdites.

Des interprétations contemporaines seront envisageables, au cas par cas, si ce principe ne vient pas en contradiction avec un effet de continuité recherché.

Sont entre autres proscrits :

- Les nattes et canisses plastifiées ou en bambous, les fils barbelés et les tôles ondulées,
- L'emploi du PVC et de ferronneries faussement décoratives.



Le long des limites séparatives bordant la voie ferrée, les clôtures pourront être conçues différemment dès lors qu'elles sont réalisées dans l'objectif d'une isolation acoustique. Afin de permettre leur intégration dans

le paysage, elles devront être habillées de plantes grimpantes. Si l'emprise le permet, des plantations arbustives pourront venir s'adosser à la clôture.

4.4 Clôtures bordant les sites classés

➤ Le long des limites bordant les coulées et pelouses :

Les clôtures seront traitées par des haies, des grilles et treillages en fer ou en bois posés sur le sol ou sur murs d'appui. Les murs d'appui ne pourront avoir plus de 0,70 m de hauteur. La hauteur hors tout de la clôture ne peut être supérieure à 2 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures séparatives dans les marges de reculement des coulées et pelouses doivent être exécutées de façon identique à celles qui bordent ces coulées et pelouses.

Les terrains qui sont séparés des coulées et pelouses par des routes ou des sentiers, doivent être considérés comme étant en bordure de ces coulées et pelouses. Ils sont donc astreints à toutes les obligations imposées pour les clôtures bordant ces coulées et pelouses.

➤ Le long des limites bordant les lacs et rivières :

Les clôtures seront traitées par des treillages légers en fil de fer dont la hauteur ne peut excéder 1 m par rapport au terrain naturel étant précisé que les berges des lacs et rivières s'étendent jusqu'à 50 cm de la face intérieure de leur murette.

Les clôtures séparatives, dans les marges de reculement des lacs et rivières, peuvent seulement comporter un treillage léger en fil de fer d'une hauteur maximale de 1 m.

Les terrains qui sont séparés des berges des lacs et rivières par des routes ou sentiers, doivent être considérés comme étant en bordure des coulées et pelouses. Ils sont donc astreints à toutes les obligations imposées pour les clôtures bordant ces coulées et pelouses.

Les propriétés bordant les coulées, pelouses, lacs et rivières classés, ou qui en sont séparés par un sentier ne peuvent disposer que d'un portillon d'une largeur maximale d'un mètre devant servir uniquement aux piétons.

4.5 Clôtures entre limites séparatives

Les clôtures situées sur limites séparatives doivent être en priorité constituées d'un écran végétal doublé ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel, incorporé à la haie afin de permettre des continuités végétales et écologiques.

Elles ne seront, en aucun cas, occultées par des brandes naturelles ou synthétiques.

5. **Aménagement des abords**

Les piscines découvertes, bassins de nage, jacuzzi... seront autorisés dans les conditions suivantes :

- Ils seront implantés au niveau du sol naturel s'il est horizontal ou en décaissement si le sol est en pente. Ils pourront également s'intégrer dans des aménagements existants.
- La machinerie sera enterrée ou intégrée aux bâtiments existants et ne pourra être en aucun cas implantée en limite séparative. Elle devra faire l'objet d'une isolation phonique.
- La teinte sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle, qui confèrent à l'eau une teinte allant du vert transparent au bleu profond, sont recommandés. Les bleus « californiens » ou turquoise sont à éviter.

6. **Patrimoine bâti à protéger (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le document graphique et la liste annexés au règlement ou sur le plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction. La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger est interdite sans autorisation préalable dûment motivée.

7. **Dispositions diverses**

7.1 Installation de panneaux solaires

- o Les capteurs solaires pourront être admis dans les conditions suivantes :
 - L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel sous réserve de respecter les règles du SPR.

- L'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.
- Lorsque la couverture n'est pas en ardoise ou en zinc, les capteurs seront implantés sur les pans de couvertures les plus bas (garages, adjonctions...).
- Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils seront obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.
- Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.
- Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

7.2 Energies renouvelables

➤ Dans les secteurs hors SPR :

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

➤ Dans les secteurs concernés par le SPR :

- Panneaux solaires : Ils peuvent être autorisés sous réserve de respecter les règles du SPR
- Éoliennes : Afin de préserver l'environnement urbain patrimonial, les éoliennes posées dans les jardins et les mini éoliennes posées sur les bâtiments, en façade ou en couverture sont interdites.
- Énergies géothermiques ou aérothermiques : Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques comme les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou architecturale et ils ne devront pas engendrer de nuisances sonores pour les voisins.

7.3 Antennes et éléments de superstructure

Les antennes de réception-émission ou les antennes paraboliques doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis les espaces publics et à être intégrées en harmonie avec le bâti ou un traitement paysager.

Dans la mesure où existent des conduits et souches de cheminées, les ventilations et évacuations des gaz de chauffage les utiliseront.

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade ni en couverture, à l'exception :

- En couverture, de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture ;
- En façade, de grilles de ventilation encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- Que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade ;
- Que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de clairevoies ou vanelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées dans la teinte des menuiseries de la façade.

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à être les plus discrets possibles dans le paysage et à ne pas altérer irrémédiablement le bâtiment.

7.4 Locaux annexes et équipements techniques

- Les coffrets de branchement ou de comptage (Enedis, GrDF, Télécom, câble TV, etc...) ne seront admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, niveau du soubassement...). Ils seront positionnés dans les soubassements.
Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou en métal plein peint ou ajouré, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade. S'ils débordent de la hauteur du soubassement, un traitement particulier devra être prévu (portion de mur, fausse porte...).
Les coffrets de branchement et de comptage seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes du bâtiment ou sur une façade secondaire.
- Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade, en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine ou dans le barreaudage.

Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

Les boîtes aux lettres seront de préférence disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent.

- Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs. Ils doivent faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Dans le cas de stockage de déchets sur la parcelle privée, les ouvrages de stockage devront être intégrés dans des dispositifs paysagers et dans l'ordonnancement des clôtures.
- Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.
- Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

7.5 Aménagement des toitures terrasses :

Pour les toitures terrasses accessibles dont la distance par rapport à une emprise privée tierce (parcelle ou lot) est inférieure à la hauteur de la terrasse (hauteur calculée du terrain naturel jusqu'au niveau du sol praticable de la terrasse), la mise en place d'un dispositif de mise à distance de 2m par rapport au nu de la façade (bac planté...) est obligatoire. Le retrait doit être obligatoirement végétalisé.

ARTICLE UG 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les accès et les surfaces de stationnement extérieures non couvertes devront être traités par des matériaux perméables et plantés d'au moins un arbre pour deux places ou par tranche de 50 m² de surface.

1. Normes minimales de stationnement automobile pour les nouvelles constructions

1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- 2 places par logement.
- 0,75 place par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour la catégorie de logement financé avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent.
- 1 place pour 8 chambres pour les résidences d'étudiants, les résidences de personnes âgées, de personnes dépendantes et de personnes handicapées.

1.2 Pour les constructions à destination de bureaux

- il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 65 m² de surface de plancher.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessus, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

2. Normes minimales de stationnement automobile pour les constructions existantes

2.1 Pour les extensions et réhabilitations de construction sans changement de destination

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

plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. Il n'est pas fixé de plafond pour les logements financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent.

En cas de création d'un ou de plusieurs nouveaux logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UG 12.1, en prenant uniquement en compte les logements créés.

En cas d'extension d'une construction ayant une destination autre que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UG 12.1, en prenant en compte la superficie de l'extension de la construction.

2.2 Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu à l'article UG 12.1.

3. **Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement automobile**

Les dimensions des places de stationnement devront être conformes aux normes en vigueur (*code de la construction et de l'habitation*).

Lorsque les normes de stationnement sont exprimées par tranche, le nombre de places est calculé en proportionnalité. Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à l'unité supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), le nombre de places exigé se calcule pour chaque destination et se cumule.

Les emplacements de stationnement ne sont pas admis dans les marges de recul.

Les accès et les surfaces de stationnement extérieures non couvertes devront être traités par des matériaux perméables et plantés d'au moins un arbre pour deux places ou par tranche de 50 m² de surface et ils devront faire l'objet d'un accompagnement paysager.

4. **Le stationnement des deux roues**

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 2 logements ou à destination d'une autre vocation autorisée dans la zone UG, un local couvert, clos et aisément accessible, doit être aménagé pour stationner les vélos et les deux roues motorisées. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation :

L'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- Pour les autres bâtiments :

L'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE UG 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. **Traitement des espaces libres**

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à son insertion dans le site en respectant l'esprit de la Ville-Parc du Vésinet, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;

- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

A l'exception des constructions ne créant pas de nouvelle emprise au sol (par ex. une surélévation) et des constructions dites « légères » sans impact sur les systèmes racinaires (par ex. abri en bois sans dalle ciment ou terrasses sur plot...), toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres de haute tige (base du tronc au niveau du sol).

Si elle présente un intérêt patrimonial, la composition du jardin avec tous ses éléments décoratifs sera maintenue et préservée. Les espaces libres des jardins permettant de mettre en valeur le bâti ou de mettre en scène un motif paysager seront préservés.

Les plantations existantes seront maintenues (densités, essences identitaires). Les types d'interventions suivants seront envisageables :

- Le remplacement des végétaux au sein de la parcelle (maintien du taux de recouvrement arboré) sous réserve de la réalisation d'une étude paysagère portant sur l'impact du bâti et des nouvelles plantations.
- De nouvelles plantations pourront être proposées afin de permettre une meilleure intégration de la nouvelle construction dans leur environnement.

L'imperméabilisation des sols (béton, ciment, enrobé...) sera interdite à proximité des arbres (dans un rayon de 3 mètres autour du tronc) car cela asphyxie le sol et les racines.

Les espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux perméables naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage local avec joints perméables.

2. Règle générale

Les espaces verts et plantations existantes seront préservés au maximum.

Des espaces verts et de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 65% de la superficie du terrain d'assiette.

Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige par tranche complète de 100 m² de terrain libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm.

En application de l'article 671 du Code civil, les arbres doivent être plantés à 2 m au moins des limites séparatives si leur hauteur est égale ou supérieure à 2 m et à 0,50 m au moins dans le cas contraire.

3. Espaces verts à protéger

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les plantations, travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

4. Arbres remarquables

Les arbres remarquables, identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe 3 du présent règlement, présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,25.

Gestion du coefficient des sols

En application des dispositions de l'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés sur le terrain d'origine.

Cette disposition n'est applicable que pour les terrains issus d'une division intervenue postérieurement à la délibération du conseil municipal approuvant le PLU.

ZONE UL

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UL comprend des constructions et installations d'intérêt collectif répartie au sein des quartiers de la Ville-Parc du Vésinet.

Elle comprend un secteur ULa dédié au site de l'Hôpital du Vésinet.

La vocation de la zone UL est de leur permettre un fonctionnement correct, et de répondre à d'éventuels besoins de requalification, aménagements, extensions, en respectant les caractéristiques qualitatives des paysages urbains environnants.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie, de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt et d'exploitations agricoles ou forestières sauf celle autorisée à l'article UL2;
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitat autres que ceux autorisés à l'article UL2 ;
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que chaufferies, climatisations, ...;
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UL 2.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Sous réserve de respecter les autres dispositions du PLU et sauf dispositions contraires du SPR.
- Les constructions à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités autorisées ;
- Uniquement dans les linéaires commerciaux dans l'enveloppe des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU), les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce à condition de ne pas créer de nuisances pour les riverains et les usagers ;
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions ou à la réalisation de cours anglaises et de ne pas générer de buttes au-dessus du niveau du terrain naturel.

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Règle générale

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer :

- En secteur 1 du SPR : au maximum 4m pour une voie à sens unique et au maximum 5m pour une voie à double sens ;
- En secteur 2 du SPR : au maximum 4 m ;
- Hors secteur SPR : au moins 3,50 m et au maximum 4 m pour une voie à un seul sens de circulation et jusqu'à 5 m pour une voie à deux sens de circulation.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès par voie. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Aucun accès aux véhicules motorisés n'est autorisé s'il débouche en zone N.

L'emplacement des nouveaux accès des véhicules motorisés doit tenir compte :

- Du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts (banquettes anglaises notamment) et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- Des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- Des accès des parcelles limitrophes, afin d'éviter l'implantation d'accès contigus pour 2 terrains mitoyens.

Les nouveaux accès devront respecter le linéaire de clôture ancien ainsi que les rythmes instaurés par les éléments maçonnés de la clôture.

2. Dispositions particulières

Les travaux d'aménagement, de requalification, d'extension, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, dont les accès ne répondent pas aux largeurs exprimées ci-dessus sont autorisés, sous réserve de l'accord du service de secours et incendie lorsque l'accès est inférieur aux largeurs minimales exigées à l'article UL 3.1.

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

2. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement communal mis à jour le 17 mars 2011.

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation d'assainissement dite autonome ou non collective est interdite.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Les eaux usées issues d'activité ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation de la commune :

- Les restaurants et cuisines collectives doivent être équipés de bacs dégraisseurs ;
- Les eaux issues d'activités artisanales doivent être prétraitées et ne peuvent être rejetées dans le réseau public que sous réserve de l'accord préalable du service en charge de l'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés pour chaque projet doivent être quantifiés afin de mesurer les volumes d'eau de rejet devant faire l'objet d'une technique de rétention ou de non imperméabilisation des sols, adaptée aux composantes du site.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Dans le périmètre de protection rapprochée de la nappe phréatique de Croissy, les puisards sont formellement interdits et certaines techniques alternatives de traitement ou prétraitement sont soumis préalablement à l'Agence Régionale Sanitaire (ARS).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

A la date d'approbation du PLU, le débit de fuite généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal :

- 2l/s/ha en cas de rejet dans un réseau unitaire (chiffres à vérifier...)
- 1l/s/ha en cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les ouvrages de type gargouille ouverte, dauphin, «pissettes»... surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté, après avis préalable de la Ville, d'un dispositif de prétraitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Afin d'éviter des infiltrations d'eaux pluviales, à proximité des fondations de toute nouvelle construction ou extension située en zones d'aléa fort retrait-gonflement des argiles, une vérification de l'écoulement des eaux et de l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel seront exigées (voir carte des aléas retrait gonflement des argiles dans le rapport « 4. Annexes » du dossier de PLU).

NOTA : La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable, et les articles 18 et 21 du règlement du service du syndicat des eaux d'île-de-france.

3. **Réseaux divers**

3.1 Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public, l'implantation de paraboles en façade sur rue étant interdite.

- Dans les secteurs hors SPR :
Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.
- Dans les secteurs concernés par le SPR :
Se reporter au paragraphe 7.2 « Les énergies renouvelables » de l'article UF 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage ».

3.2 Déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets (cf. annexe 4 du règlement) et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers.

Seules les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, pour lesquelles il existerait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques et des emprises publiques.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées :

- **Pour les terrains d'une largeur de façade égale ou inférieure à 18 m** : en recul minimum de 6 m ou à l'alignement, mais sans que les parties à l'alignement ne concernent plus des deux tiers (2/3) de la largeur de façade de terrain sur l'emprise publique ;
- **Pour les terrains de plus de 18 m de largeur de façade** : en respectant un recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement. Dans ce cas, toute modification du niveau du sol est interdite dans la marge de recul.
- **Pour les terrains limitrophes de la zone N** (y compris lorsqu'ils sont séparés par une voie), il est exigé un recul minimum de 10 m à compter de l'alignement. Dans ce cas, toute modification du niveau du sol est interdite dans la marge de recul.

3. Dispositions particulières

Pour les constructions existantes hors annexes : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou de modification de l'aspect de constructions existantes à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014 dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée, ces travaux ne peuvent être réalisés que dans la mesure où ils sont rendus obligatoires par l'application d'une règle de sécurité ou d'accessibilité et qu'aucune autre solution technique n'est possible.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, uniquement sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m de profondeur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait.

Il est exigé un recul minimum de 10 m à compter de l'alignement pour les terrains limitrophes de la zone N (hors secteurs Na et Nb) même lorsque ces terrains sont séparés de ladite zone par une voie.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain sauf si la limite latérale en question fait face à la zone N (même séparée par une voie).

En cas de retrait, celui-ci doit être réalisé dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3.

3. Calcul des retraits

Le retrait est mesuré perpendiculairement à compter de tout point de chaque façade jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Pour un terrain d'une largeur de façade sur voie publique inférieure ou égale à 25 m : en tout point d'une façade, le retrait doit être au moins égal à une distance correspondant :

- A la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m en cas de façade avec baie ;
- A la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m en cas de façade sans baie.

Pour un terrain d'une largeur de façade sur voie publique supérieure à 25 m : en tout point d'une façade, le retrait doit être au moins égal à une distance correspondant :

- A la hauteur de la construction avec un minimum de 6 m en cas de façade avec baie ;
- A la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m en cas de façade sans baie.

En cas de retrait, les annexes en retrait seront implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

Pour le calcul des retraits :

- La hauteur désigne la différence d'altitude entre le point de la construction concernée et le point de la limite séparative le plus proche pris au niveau du fonds voisin. Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

4. Dispositions particulières

Le calcul des retraits peut être différent dans les cas suivants :

- **Pour les constructions existantes** hors annexes : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de modification de l'aspect d'une construction existante à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014 implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou lorsqu'il s'agit d'un local de moins de 5 m² destiné au stockage des déchets, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou en respectant un retrait minimum de 3 m.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, uniquement sur les constructions existantes ou à créer : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m, les parties enterrées des constructions et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Règle générale

En tout point de chaque façade de construction, la distance la séparant du point le plus proche de la façade d'une autre construction doit respecter les marges minimales suivantes :

- Dans le cas où l'une au moins des deux façades concernées comporte des baies, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 10 m.

En **secteur ULa**, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la construction la plus haute, diminuée de 3 m, avec un minimum de 10 m ;

- Dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 m ;
- Dans le cas d'une annexe, la distance minimale à respecter est de 2 m au minimum.

Pour le calcul des retraits :

- Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère ;
- Pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

3. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou de modification de l'aspect d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, implantée avec une distance moindre, ceux-ci sont autorisés dès lors que :

- Il s'agit de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,30 m ;
- L'extension n'est pas en continuité d'une façade implantée avec un recul ou retrait inférieur à la norme exigée (articles UL 6 ou UL 7) ;
- Les surélévations peuvent être réalisées sans augmentation de l'emprise au sol. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter une distance égale à la hauteur de la maison qui se surélève (à l'égout du toit ou à l'acrotère).

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les taux d'emprise au sol et en sous-sol maximum des constructions varient en fonction de la taille des terrains :

- Pour les terrains d'une superficie inférieure à 800 m², les taux d'emprise au sol et en sous-sol ne peuvent excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette ;
- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 800 m² et 960 m², l'emprise au sol et en sous-sol de la construction ne pourra excéder 480 m² ;
- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 961 m² et inférieure à 1400 m², le taux d'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette, sous-sol inclus ;
- Pour les terrains d'une superficie comprise entre 1400 m² et 2000 m², l'emprise au sol et en sous-sol de la construction ne pourra excéder 700 m² ;
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 2000 m², les taux d'emprise au sol et en sous-sol ne peuvent excéder 35 % de la superficie du terrain d'assiette.

En secteur ULa, les taux d'emprise au sol et en sous-sol ne peuvent excéder 35 % de la superficie du terrain d'assiette.

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement, etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Des travaux d'extension, ou de modification de l'aspect d'une construction existante dont l'emprise, à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, est supérieure à l'emprise maximum autorisée peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise de ladite construction avant travaux.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ornements de toiture notamment de type épis de faîtage, girouette, points cardinaux, frise de faîtière, clocheton ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs.

2. Règle générale

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 13,50 m au faîtage ;
- Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,50 m en cas d'une toiture à pentes et à 2,80 m en cas d'une toiture terrasse ou de toiture à un pan ;
- Ne sont pas comptés les ouvrages situés en toiture tels que souches de cheminée et de ventilation, antenne, dispositifs de production d'énergie renouvelable ... dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur 3 m et qu'ils sont implantés en retrait de 3 m minimum des façades.

3. Dispositions particulières

Des travaux d'extension, ou de modification de l'aspect d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article UL 10 peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux, sous réserve de respecter les autres dispositions du PLU et sauf dispositions contraires au SPR.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1. Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont

De nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

Les choix architecturaux ainsi que les éléments de délimitation des terrains (clôtures) seront réalisés en tenant compte de la grande qualité paysagère du site.

2. Aménagement des constructions existantes

2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toutefois, cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine.

2.2 Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

3. Constructions nouvelles

3.1 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

3.2 Toitures

Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé et fibrociment sont interdits.

La toiture d'une construction ne comportant qu'un seul niveau (rez-de-chaussée) devra être traitée en terrasse accessible ou végétalisée, sans aucun édicule technique. Les autres toitures terrasses seront traitées avec des matériaux apparents autres qu'une protection d'étanchéité, et des végétalisations sont à favoriser (plantations, gazon...).

4. Clôtures

4.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

4.2 Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Elles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés, en présentant une simplicité de forme et de matériaux. Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

- Clôtures existantes donnant sur l'espace public

En zone UL, les clôtures traditionnelles correspondant aux modèles de la Ville-Parc sont à conserver et à restaurer, en fonction de leurs matériaux constitutifs.

Les clôtures non traditionnelles, dont l'aspect nuit à la bonne lecture de l'environnement doivent, à l'occasion de travaux, être retraitées afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 2 m et continus sur plus de 10 m peuvent, lors de travaux, être rabaissés à une hauteur maximale de 0,70 m ou être séquencés tous les 10 m par une baie, d'une largeur de 4 m, permettant d'instaurer des vues sur les jardins ou sur des écrans de végétation attenants à la clôture. Les murs rabaissés doivent être surmontés d'une grille, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 2 m par rapport au niveau du trottoir.

En zone ULa (terrain de l'Hôpital), le mur d'origine (haut mur de moellons beurrés à fleur) doit être maintenu dans son intégralité architecturale, la création d'un certain nombre d'accès supplémentaires est autorisée sous réserve que ceux-ci soient fortement justifiés par la nécessité du projet et en évitant toute surenchère de percements.

- Clôtures nouvelles donnant sur l'espace public

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture. Les pilastres ne pourront avoir un écartement supérieur à 3,50 m pour un accès simple et 5 m en cas de double sens.

En zone UL, les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel. Elles peuvent comporter des parties pleines, à condition que celles-ci ne dépassent pas une hauteur supérieure à 0,70 m mesurée à partir du niveau du trottoir. Toutefois, les pilastres encadrant les entrées charretières ou piétonnes peuvent avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel et seront en adéquation avec les clôtures.

Si le linéaire de la parcelle est supérieur à 30 m, les clôtures peuvent comporter des parties pleines, à condition que celles-ci ne dépassent pas une hauteur supérieure à 0,70 m mesurée à partir du niveau du trottoir ou du terrain naturel. Elles peuvent atteindre une hauteur de 2,50 m et, dans ce cas, les pilastres ne peuvent dépasser une hauteur de 2,80 m.

Toutes les clôtures seront doublées d'une haie vive d'essences locales.

En secteur ULa (terrain de l'Hôpital) : Les clôtures seront constituées d'une grille à claire-voie et leur hauteur maximale est fixée à 3 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel. Toutefois les pilastres encadrant les entrées charretières ou piétonnes pourront avoir une hauteur maximale de 3,50 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel et seront en adéquation avec les clôtures. Celles-ci seront doublées d'une haie vive d'essences locales.

- Clôtures situées sur limites séparatives

En zone UL, elles auront une hauteur maximale de 1,90 m par rapport au terrain naturel ou au trottoir.

En secteur ULa, elles auront une hauteur maximale de 3 m par rapport au terrain naturel ou au trottoir.

Dans tous les cas, elles seront doublées d'une haie vive d'essences locales.

5. **Patrimoine bâti à protéger (art. L.151-19° du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le document graphique et la liste annexés au règlement ou sur le plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction. La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger est interdite sans autorisation préalable dûment motivée.

6. Dispositions diverses

6.1 Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.

6.2 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.

6.3 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

6.4 Aménagement des toitures terrasses :

Pour les toitures terrasses accessibles dont la distance par rapport à une emprise privée tierce (parcelle ou lot) est inférieure à la hauteur de la terrasse (hauteur calculée du terrain naturel jusqu'au niveau du sol praticable de la terrasse), la mise en place d'un dispositif de mise à distance de 2m par rapport au nu de la façade (bac planté...) est obligatoire. Le retrait doit être obligatoirement végétalisé.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les accès et les surfaces de stationnement extérieures non couvertes devront être traités par des matériaux perméables et plantés d'au moins un arbre pour deux places ou par tranche de 50 m² de surface.

1. Normes minimales de stationnement automobile pour les nouvelles constructions

- 1 place par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher pour les établissements scolaires, crèches et petite enfance. Pour les autres équipements : 1 place pour 100 m² de surface de plancher ;
- 1 place pour 8 chambres pour les résidences d'étudiants, les résidences de personnes âgées, de personnes dépendantes et de personnes handicapées ;
- Etablissement hospitalier : 2,5 places par tranche entamée de 10 lits.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessus, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

2. Normes minimales de stationnement automobile pour les constructions existantes

En cas d'extension d'une construction existante, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UL 12.1, en prenant en compte la superficie de l'extension.

3. Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement automobile

Les dimensions des places de stationnement devront être conformes aux normes en vigueur (*code de la construction et de l'habitation*).

Les emplacements de stationnement ne sont pas admis dans les marges de recul et de retrait.

Lorsque les normes de stationnement sont exprimées par tranche, le nombre de places est calculé en proportionnalité. Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à l'unité supérieure.

Les surfaces de stationnement extérieures ne seront pas couvertes. Les accès et les surfaces de stationnement extérieures non couvertes devront être traités par des matériaux perméables et plantés d'au moins un arbre pour deux places ou par tranche de 50 m² de surface.

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places handicapées doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.

Les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places minimum à réaliser.

4. Le stationnement des deux roues

Il est exigé une installation couverte et aisément accessible pour stationner les vélos et deux roues motorisées, dont la surface doit être au moins égale à 2,5 % de la surface de plancher réalisée sur le terrain avec un minimum de 5 m².

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Traitement des espaces libres

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à son insertion dans le site en respectant l'esprit de la Ville-parc du Vésinet, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité ;

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

A l'exception des constructions ne créant pas de nouvelle emprise au sol (par ex. une surélévation) et des constructions dites « légères » sans impact sur les systèmes racinaires (par ex. abri en bois sans dalle ciment ou terrasses sur plot...), toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul de 5 m par rapport au collet des arbres de haute tige (base du tronc au niveau du sol).

2. Règle générale

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 25 % de la superficie du terrain.

Les surfaces aménagées en toitures-terrasses végétalisées (avec une épaisseur de substrat d'au moins 10 cm) peuvent être comptabilisées à hauteur de 50 % de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts.

Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 20 cm pour la plantation de gazon et de 50 cm pour toute autre plantation.

Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige par tranche complète de 200 m² de terrain libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm.

En application de l'article 671 du Code civil, les arbres doivent être plantés à 2 m au moins des limites séparatives si leur hauteur est égale ou supérieure à 2 m et à 0,50 m au moins dans le cas contraire.

3. Espaces verts à protéger

Au titre de l'article L L.151-23 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le document graphique annexé, il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : tels que l'aménagement de sentier, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

4. Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe 3 du présent règlement présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L L.151-23 du code de l'urbanisme.

Aucune construction ne devra empiéter dans le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale).

Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

ZONES NATURELLES

Zone N

ZONE N

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone N correspond aux espaces verts publics dans la ville : il s'agit principalement des pelouses et coulées vertes de la Ville-Parc du Vésinet ainsi que son réseau de lacs et rivières artificiels, éléments structurants de la Ville-Parc strictement protégés.

Elle comprend deux secteurs et un sous-secteur pour des vocations particulières :

- *Le secteur Na, pour accompagner l'existence d'un équipement de restauration et des tennis sur l'Ile des Ibis ;*
- *Le secteur Nb, pour des sites naturels non classés où la vocation de détente peut s'accompagner de la création de voies de desserte automobile ou de circulation douce et d'installations légères : il s'agit des squares existants ou futurs répartis dans plusieurs quartiers de la Ville et des grands espaces verts aux abords immédiats du projet d'éco-quartier du Parc Princesse.*
- *Le sous-secteur Nb1 (abords du terrain des Aiguilleurs) correspond à des sites naturels non classés qui n'ont pas pour vocation à accueillir des équipements particuliers.*

La zone N et son secteur Na sont des sites classés au titre des monuments naturels et sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En zone N et Nb1: toute construction ou installation ;
- En secteurs Na et Nb : les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux évoqués à l'article N 2 ci-après.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles sont compatibles avec l'environnement:

- **En secteur Na :** les travaux de requalification ou d'amélioration à condition de porter sur les constructions ou installations existantes et d'être à vocation :
 - De commerce de restauration ;
 - D'intérêt collectif (tennis) ;
 - D'habitation destinée aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des tennis existants et à condition d'être intégrés dans le volume des constructions principales existantes ;
 - D'aires de jeux.
- **En secteur Nb :** les aménagements de loisirs, les aménagements de dessertes viaires ponctuellement accompagnées de stationnements paysagers le long des voies, des stationnements souterrains liés à un équipement public ou d'intérêt collectif, les aménagements de dessertes piétonnes et de circulations douces, les constructions et les installations légères nécessaires à l'accompagnement de l'accueil du public dans les parcs et jardins (surveillance, entretien, aires de jeux pour enfants, aires de sports, cabanes de jardins familiaux...).

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

2. Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement communal mis à jour le 17 mars 2011.

2.1 *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation d'assainissement dite autonome ou non collective est interdite.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Les eaux usées issues d'activités ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation de la commune. Le restaurant et ses cuisines doivent être équipés de bacs dégraisseurs.

2.2 *Eaux pluviales*

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Dans le périmètre de protection rapprochée de la nappe phréatique de Croissy, les puisards sont formellement interdits et certaines techniques alternatives de traitement ou prétraitement sont soumis préalablement à l'Agence Régionale Sanitaire (ARS).

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

Les ouvrages de type gargouille ouverte, dauphin, «pissettes»... surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté, après avis préalable de la Ville, d'un dispositif de prétraitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Afin d'éviter des infiltrations d'eaux pluviales, à proximité des fondations de toute nouvelle construction ou extension située en zones d'aléa fort retrait-gonflement des argiles, une vérification de l'écoulement des eaux et de l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel seront exigées (voir carte des aléas retrait gonflement des argiles dans le rapport « 4. Annexes » du dossier de PLU)

NOTA : La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008

- *L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable, et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.*

3. Réseaux divers

3.1 Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

3.2 Déchets

Les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets (cf. annexe 4 du règlement) et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers.

Seules les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, pour lesquelles il existerait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 8 m par rapport à l'emprise publique ou en tenant lieu.

Toute modification du niveau du sol et toute construction annexe sont interdites dans la marge de recul.

3. Dispositions particulières

Les travaux d'extension ou de modification de l'aspect de constructions existantes à la date d'approbation du PLU soit le 13 février 2014 dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Na, les taux d'emprise au sol et en sous-sol ne peuvent dépasser l'emprise actuelle existante.

En secteur Nb, les taux d'emprise au sol sont de 15 % au sol et de 40 % en sous-sol de la superficie du terrain d'assiette.

Dans le reste de la zone N, cette règle est sans objet, toute construction étant interdite.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction.

2. Règle générale

En secteur Nb, la hauteur maximale des constructions, y compris les annexes, est limitée à 3,50 m en cas d'une toiture à pentes et à 2,80 m en cas d'une toiture terrasse ou de toiture à un pan.

Ne sont pas comptés les ouvrages situés en toiture tels que souches de cheminée et de ventilation, antenne, dispositifs de production d'énergie renouvelable ... dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,50 m.

En secteur Na, des travaux d'extension ou de modification de l'aspect d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, soit le 13 février 2014, peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1. Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Pour les secteurs concernés par le SPR, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles/extensions devront respecter le règlement du SPR.

2. Aménagement des constructions existantes

2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toutefois, cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine.

2.2 Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

Les coffrets de volet roulant ne doivent pas être visibles en façade.

3. Constructions nouvelles

3.1 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les coffrets de volet roulant ne doivent pas être visibles en façade.

3.2 Toitures

Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé et fibrociment sont interdits. Les toitures terrasse seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une protection d'étanchéité, des revêtements de type jardin sont à privilégier (plantations, gazon...)

4. Clôtures

Les clôtures sur voie publique ou privée et sur emprise publique participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Elles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés, en présentant une simplicité de forme et de matériaux. Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures implantées à l'alignement ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 1 m compté à par rapport au niveau du trottoir, porté à 3 m en secteur Nb.

Elles peuvent comporter des parties pleines, à condition que celles-ci ne dépassent pas une hauteur supérieure à 0,70 m comptée à partir du niveau du trottoir.

Toutefois les pilastres encadrant les entrées charretières ou piétonnes pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m par rapport au niveau du trottoir (portée à 3,50 m en secteur Nb) et sur une largeur qui ne pourra dépasser 0,50 m, tournés vers l'emprise publique. Les pilastres ne pourront avoir un écartement supérieur à 3,50 m pour un accès simple et 5 m en cas de double sens.

Les clôtures situées sur limites séparatives :

En zone N, elles doivent être en priorité constituées d'un écran végétal doublé ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 m par rapport au terrain naturel et incorporé à la haie afin de permettre des continuités végétales et écologiques.

En secteur Nb, les clôtures auront une hauteur maximale de 3 m par rapport au terrain naturel.

5. Patrimoine bâti à protéger (article L.151-19° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le document graphique et la liste annexés au règlement ou sur le plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction. La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger est interdite sans autorisation préalable dûment motivée.

6. Dispositions diverses

6.1 Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.

6.2 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.

6.3 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Règle générale

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

Les aménagements devront conserver et altérer le moins possible les arbres et les espaces verts existants, éléments essentiels du paysage.

Des espaces verts de pleine terre doivent être préservés ou aménagés sur :

- 100 % des terrains en zone N et en sous-secteur Nb1 ;
- Au-moins 90 % de la superficie du terrain en secteur Na ;
- Au-moins 85 % de la superficie du terrain en secteur Nb.

2. Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique annexé et figurant en annexe 3 du présent règlement présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.
