



DEPARTEMENT DES YVELINES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2003
- Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal du 20/12/2007
- Mis à jour par arrêté municipal du 03/03/2009
- Mis à jour par arrêté municipal du 19/01/2012
- Révision simplifiée n°1 - secteur Coudraie / Poncy - approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12/07/2012
- Mis en compatibilité suite à la Déclaration d'Utilité Publique pour le prolongement du RER E à l'ouest, par arrêté inter préfectoral DRE/BELP n°2013-8 du 31/01/2013
- Mis à jour par arrêté municipal du 02/10/2013

## Révision simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme

SECTEUR DE L'ECOQUARTIER EOLES

*Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 février 2014*

VILLE DE POISSY – Place de la République - B.P. 63081 – 78 300 POISSY CEDEX –  
Direction de l'Urbanisme et des Grands Projets Urbains –

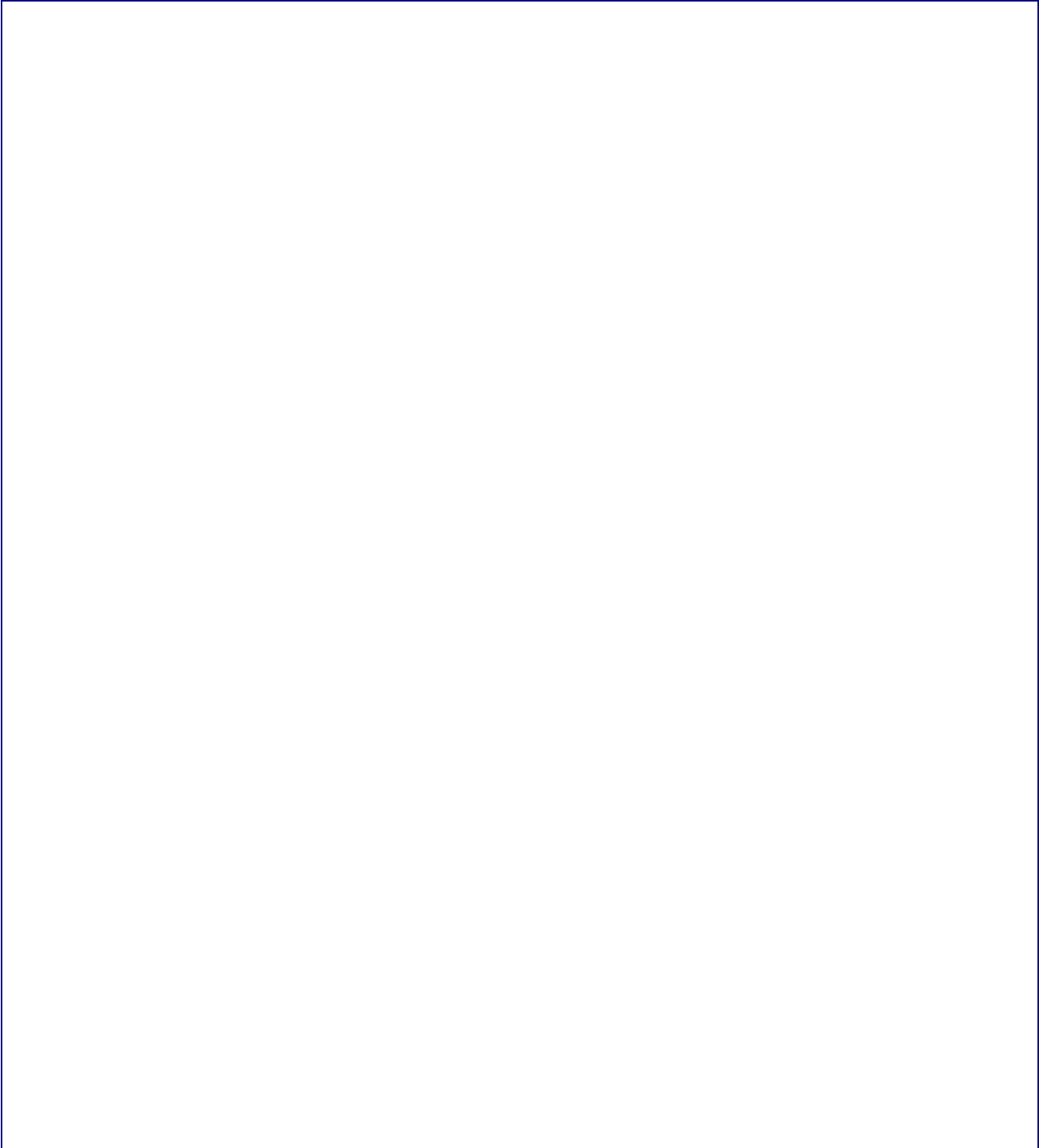
01.39.22.55.91 - fax : 01.39.22.54.76 – E-mail : [urbanisme@ville-poissy.fr](mailto:urbanisme@ville-poissy.fr)

Vu pour être annexé à la délibération n°.....5.....  
du Conseil Municipal en date du.....27 FEV 2014.....  
Le Maire de Poissy

  
Frédéric BERNARD



*h*



<b>DEPARTEMENT DES YVELINES .....</b>	<b>0</b>
<b>TITRE I: .....</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES.....</b>	<b>7</b>
<b>AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA .....</b>	<b>8</b>
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	8
II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	9
III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	17
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCA.....</b>	<b>19</b>
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	19
II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	20
III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	29
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCb.....</b>	<b>31</b>
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	31
II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	32
III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	43
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCC.....</b>	<b>45</b>
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	45
II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	46
III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	60
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCD.....</b>	<b>62</b>
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	62
II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	63
III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	77
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.E .....</b>	<b>78</b>
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	78
II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	79
III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	86
<b>ARTICLE UF 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....</b>	<b>104</b>
<b>ARTICLE UF 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS</b>	
<b>ELECTRONIQUES .....</b>	<b>104</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI .....</b>	<b>106</b>
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	106
II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	107
III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	114
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....</b>	<b>116</b>
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	116
III CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	117
III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	129
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPE.....</b>	<b>131</b>
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	131
II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	132
III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	139

<b>TITRE II:</b> .....	<b>140</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE</b> .....	<b>140</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE AU</b> .....	<b>141</b>
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	141
II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	141
III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	142
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b> .....	<b>143</b>
<b>A LA ZONE AUC</b> .....	<b>143</b>
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	143
II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	144
III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	149
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE</b> .....	<b>150</b>
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	150
II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	151
III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	155
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH</b> .....	<b>156</b>
<b>TITRE III:</b> .....	<b>165</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>165</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>166</b>
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	166
II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	167
III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	170
<b>TITRE IV:</b> .....	<b>171</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES PROTEGEES</b> .....	<b>171</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES PROTEGEES</b> .....	<b>172</b>
I NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL .....	173
II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	174
III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	177
<b>ANNEXES ET GLOSSAIRE</b> .....	<b>178</b>
<b>PROTECTION ARCHITECTURALE</b> .....	<b>182</b>
<b>LISTE DES MOTS DEFINIS DANS LE LEXIQUE</b> .....	<b>184</b>
<b>LEXIQUE</b> .....	<b>185</b>
<b>ANNEXE VI : SCHEMAS D'INTERPRETATION</b> .....	<b>188</b>



## INTRODUCTION

Le présent PLU s'applique à l'ensemble du territoire communal de POISSY.

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines, à urbaniser, zones naturelles et agricoles**, et **réserve des emplacements** nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts publics.

1 - Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**U**". Une deuxième lettre sert à distinguer les différents secteurs urbains selon leurs spécificités respectives.

2 – Les zones destinées à une **urbanisation future** (terrains non équipés ou partiellement équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « **AU** », indicé selon les destinations de chacun.

3 - Les **zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**A**".

3 - Les **zones naturelles** (terrains non équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**N**".

4- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier ou par les mentions « **espaces boisés classés** » (EBC) (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

5- Les « **espaces paysagers remarquables** » (EPR) introduits par l'article L. 123-1 7° sont eux aussi repérés sur les documents graphiques.

6- Les **emplacements réservés** pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, et des espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame remarquable et un numéro. Elles font l'objet de dispositions dans les pièces annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

7- Par ailleurs, figurent aussi d'autres éléments mentionnés par l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme dans la mesure où ils existent sur le territoire communal : Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.



## **TITRE I:**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA
- Zone UCa
- Zone UCb
- Zone UCc
- Zone UCd
- Zone UE
- Zone UF
- Zone UI
- Zone UP
- Zone UPe



# **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA**

## **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans la zone UA :

- Les constructions nouvelles, incompatibles avec le voisinage des habitations pour des raisons de nuisances, de salubrité ou de sécurité comme les dépôts de ferraille ou de véhicules.
- Les installations classées qui ne figurent pas sur la liste mentionnée à l'annexe du présent règlement.
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Les constructions à usage agricole.
- La démolition des constructions repérées au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Les constructions et autorisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées figurant sur la liste annexée au présent règlement à condition qu'elles ne créent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les constructions et travaux d'infrastructures ferroviaires d'intérêt public et leurs ouvrages annexes.
- Les affouillements et les exhaussements du sol liés aux constructions et aux travaux d'infrastructures ferroviaires.
  
- Pour les constructions situées sur les parcelles dont la façade principale donne sur la rue du général de Gaulle, la transformation de surface initialement affectée aux logements en surface à usage de bureaux, de profession libérale ou de commerce n'est autorisée qu'en étages et dans la limite de 30 % de la SHON de l'ensemble de l'immeuble existant à la date d'application du présent règlement.

Sur les emplacements repérés sur le plan de zonage en tant qu'espace paysager remarquable :

1. les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.
2. toute construction, reconstruction ou installation, toute modification de l'état des propriétés concernées, ne peuvent être effectuées que dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la superficie, à l'unité et au caractère desdits espaces verts. Des aménagements, des extensions de constructions existantes (sans changement de destination), peuvent être effectuées dans la continuité du bâti et dans une limite de 20% de la SHON

- L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

- Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007. Par ailleurs, les constructions figurant sur la liste annexée au présent règlement sont considérées comme des éléments bâtis remarquables au titre de l'article L. 123-1 7° d du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R 421-23 h, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le P.L.U a identifié, en application de l'article L. 123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

## II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries réalisés à l'intérieur des parcelles doivent être d'une taille et de dimensions suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées. Ces normes imposent une largeur minimale de 3,5 mètres.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres de croisement des alignements respectifs de 2 voies.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Les rampes de garages d'immeubles collectifs d'habitations ou de bureaux et de commerces devront respecter une marge de recul au moins égale à 2 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur ; ces 2 mètres de retrait doivent être à l'altimétrie de la voirie.

#### **ARTICLE UA. 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

##### 1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

##### 2) Assainissement.

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale ou du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

###### a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

###### b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en

limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif. Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

- c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires : secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha

### 3) Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

## **ARTICLE UA. 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- Les constructions s'implantent librement à l'alignement ou en retrait.

- Toutefois sur les voies suivantes (rue du Général de Gaulle, Cours du 14 Juillet, rue de la Gare, rue J C Mary, rue du Grand Marché, avenue Maurice Berteaux, rue du 8 Mai, rue du 11 Novembre, Boulevard Lemelle et rue au Pain), les constructions devront s'implanter à l'alignement.

- Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits ainsi que la pose en surplomb sur le domaine public de dispositifs d'évacuation des eaux usées ou pluviales.

- Toutefois les règles visées aux alinéas précédents ne sont pas applicables aux travaux réalisés à l'intérieur des volumes bâtis existants.

- L'implantation de la construction devra en tout point être à une distance égale à la différence d'altitude entre cette construction et le point le plus proche de l'alignement opposé avec un minimum de 8 mètres.

## **ARTICLE UA. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

- a) L'implantation des constructions sur les limites séparatives de propriété est autorisée, à condition de ne comporter aucune ouverture en pignon jointif.

- b) Dans les autres cas, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives seront au moins égales, pour les constructions nouvelles, les constructions existantes, ainsi que leurs extensions :

Pour les constructions nouvelles :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 6 mètres si celle-ci comporte des ouvertures créant des vues directes ( $L = H$ ).
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres si celle-ci est aveugle ou comporte des ouvertures non créatrices de vues directes ( $L=H/2$ )

Pour les constructions existantes, ainsi que les extensions et les surélévations comportant des ouvertures créant ou agrandissant des vues directes :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 6 mètres.

Pour les constructions existantes, ainsi que les extensions et les surélévations comportant des ouvertures créant ou agrandissant des ouvertures non créatrices de vues directes :

- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres.

Pour les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes, dans le cas de création ou d'agrandissement d'ouvertures dans les salles de bain, salles d'eau ou WC, la marge de retrait sera ramenée à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres à condition que le châssis soit équipé de verre translucide ne laissant passer que la lumière et implanté à une hauteur de 1,70m par rapport au plancher.

## **ARTICLE UA. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Les constructions contiguës sont autorisées à condition de ne comporter aucune ouverture sur les pignons jointifs.

Les constructions non contiguës sur une même propriété sont autorisées à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus élevée et sans pouvoir être inférieure à 2,5 m.

Règles particulières applicables aux marges d'implantation entre les constructions principales et les constructions annexes : lorsque la construction annexe n'est pas contiguë à la construction principale, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

Toutefois les règles visées aux alinéas précédents ne sont pas applicables aux travaux réalisés à l'intérieur des volumes bâtis

Sont autorisés dans la marge de retrait les éléments constructifs légers non créateurs de S.H.O.N. : balcons, marquises, perrons, auvents.

## **ARTICLE UA. 9 – EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne pourra excéder 60 %. Toutefois cette emprise pourra être portée à 100 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial, artisanal ou participant à une mission de service public.

## **ARTICLE UA. 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

1) La hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut, cheminée et antenne exclues, est fixée à 18 mètres, soit un rez-de-chaussée et 4 étages surmontés de combles pouvant être aménagés sur un seul niveau.

Une hauteur différente (inférieure ou supérieure) de celle fixée ci-dessus pourra être admise ou imposée en fonction du caractère des lieux et de l'environnement, sans toutefois dépassée la hauteur des constructions voisines de droite et de gauche en vue d'harmoniser l'épannelage des constructions le long d'une voie ou d'un espace public.

2) Outre les dispositions précédentes, la hauteur de la façade devra, de toute façon, être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur de toute voie bordant la propriété soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8m. En face du débouché d'une voie adjacente, cette distance sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements.

3) Les constructions à édifier à l'angle de deux voies d'inégale largeur bénéficient de la hauteur maximum compatible avec la voie la plus large.

4) Dans le secteur UAa, la hauteur maximum des constructions mesurées au point le plus haut, cheminée et antenne exclues, est fixée à 22 mètres, soit un rez-de-chaussée et 5 étages, surmontés de combles.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### 1. Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.

Sur les bâtiments existants, les modifications ou les extensions doivent conserver le traitement architectural de la partie existante : matériaux (nature et couleurs), volume, composition et forme des ouvertures...ou bien veiller à leur bonne insertion sur la partie existante, par un traitement architectural contemporain.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain, notamment en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes : composition des façades, rythmes horizontaux (corniches, bandeaux...), proportion des percements, volumétrie des toitures.

Dans le secteur inscrit à l'inventaire des Sites Pittoresques et dans les périmètres de protection des Monuments Classés ou Inscrits, les projets de construction ou de modification seront conformes aux prescriptions des services concernés des Ministères compétents et du Service Départemental de l'Architecture.

## 2. Façades :

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions toujours plus hautes que larges des baies préexistantes.

Fenêtres – Portes : la forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres en bois seront peintes. Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades, seront restaurés et remis en place après travaux. Les réfections se feront à l'identique : volets pleins ou persiennes.

Les balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique. Les balcons en galette perpendiculaire pleins sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'harmonisant au mieux à la façade.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

## 3. Façades commerciales, de bureaux, de service, de locaux artisanaux :

La décoration commerciale recherchera la meilleure intégration à l'architecture dont elle sera alors un des éléments de mise en valeur.

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble. Les entrées d'immeubles devront se distinguer des devantures commerciales par les couleurs ou les matériaux employés. A chaque immeuble devra correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. L'interruption des vitrines au droit des mitoyens fera apparaître le rythme parcellaire. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade, son environnement et avec le nuancier de couleurs éventuellement établi pour cette zone.

Les enseignes seront posées dans l'emprise du linteau et ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage. Les enseignes en drapeau seront de tailles réduites et limitées à une par façade et par commerce. L'éclairage des enseignes sera réalisé de manière indirecte, les caissons lumineux sont interdits.

L'enseigne lumineuse défilante est interdite

#### 4. Toitures :

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes seront couvertes par des toitures en pente. Les couvertures des constructions principales seront réalisées en matériaux traditionnels de préférence à deux pentes égales comprises entre 35° et 45°.

Les combles ne comporteront qu'un seul niveau.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon tout en respectant les prescriptions édictées aux articles UA 7 et UA 8.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture. Les châssis de toit contenus dans le plan des versants seront acceptés.

Lors des réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leur disposition d'origine.

Les ouvertures de toit sont admises sous forme de lucarne ou de châssis. L'utilisation de la lucarne est recommandée. Les ouvertures de toit sont limitées à une par tranche de 4 mètres linéaires et seront disposées de manière à être équilibrées avec les ouvertures constituant des vues directes existantes.

Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci.

Les paraboles sont interdites sauf si elles s'intègrent au mieux à leur environnement de par leur forme, leur taille, leur couleur etc.

Sont interdites les toitures présentant l'aspect du fibrociment, du bardeau asphalté et des tôles ondulées.

#### 5. Clôtures :

Elles seront implantées à l'alignement. Lorsque les dispositions du terrain s'y prêteront, on pourra supprimer la clôture. Dans ce cas, des aménagements simples et des plantations d'espaces ouverts assureront la transition nécessaire.

Sauf quand il s'agit de clôtures de bâtiments publics, de murs de soutènement ou de murs concourant à la définition même de l'ambiance existante de la rue, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m sur voie. Elles seront constituées par :

- Soit un muret en soubassement de maçonnerie représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture, surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'éléments en bois et à claire-voie pour la partie supérieure.
- Soit un mur en maçonnerie traditionnelle surmonté d'un chaperon.  
Soit un simple muret en maçonnerie traditionnelle d'environ 60 cm de hauteur.



Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas lors de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 12– STATIONNEMENT**

1) Principes : les règles de stationnement sont établies pour les constructions nouvelles génératrices de SHON ou les changements de destination, cela ne s'applique pas aux extensions non créatrices de nouveaux logements

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires à proximité, dans un rayon maximal de 300 mètres.

2) Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :

- Dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHON affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondie au nombre supérieure
- Au delà de 300 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation, y compris les 300 premiers m<sup>2</sup> de SHON.

En ce qui concerne les autres constructions il sera exigé une place de stationnement pour :

- Commerces et locaux artisanaux :

- Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondie au nombre supérieur.
- Au delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée au commerce, réserve comprise, ou à l'artisanat y compris les 200 premiers m<sup>2</sup> de SHON.

- Bureaux, entrepôts, hôtels et équipements publics ou participant à une mission de service public:

- Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée aux bureaux, entrepôts et équipements collectifs : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> arrondie au nombre supérieur.
- Au delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les premiers 200 m<sup>2</sup>, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée aux bureaux, entrepôts ou équipements collectifs, y compris les 200 premiers m<sup>2</sup> de SHON.

En outre, il sera exigé, en cas de SHON supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, des aires de livraisons et de stationnement pour les poids lourds et cars, à raison de 100 m<sup>2</sup> par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les 1 000 premiers m<sup>2</sup> de SHON.

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES PAYSAGERS  
REMARQUABLES.**

En cas d'arrachage, il sera demandé le remplacement des arbres abattus.

Les arbres de qualité remarquable seront conservés dans la mesure du possible. Le cas échéant, ils seront remplacés par des essences de développement équivalent.

Il sera demandé, pour les constructions d'immeubles collectifs sur un terrain d'une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, des plantations en pleine terre ou sur dalle avec une épaisseur minimum d'un mètre de hauteur de terre végétale sur 15 % de la surface de la propriété (sous réserve de l'emprise de 100 % prévue à l'article UA 9).

Pour les autres cas, il sera planté un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain en pleine terre.

### III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Néant



# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCa**

L'ensemble des zones UC comprend des secteurs à vocation essentielle d'habitat collectif.

## **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UCA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec le voisinage des habitations pour des raisons de nuisances, de salubrité ou de sécurité comme les dépôts de ferrailles ou de véhicules.
- Les installations classées qui ne figurent pas sur la liste mentionnée à l'annexe du présent règlement.
- Les constructions à usage agricole.

### **ARTICLE UCA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

Les constructions et autorisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées figurant sur la liste annexée au présent règlement, sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à condition que cela ne provoque pas une aggravation des risques de nuisances pour l'environnement.
- Dans la zone soumise au bruit, telle qu'elle figure sur le document graphique, les constructions à usage d'habitation si elles respectent les règles d'isolation acoustique.
- Les exhaussements et affouillements du sol uniquement s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation des constructions autorisées, et à condition que des précautions soient prises pour prévenir et traiter l'éventuelle pollution des sols.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

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

de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007. Par ailleurs, les constructions figurant sur la liste annexée au présent règlement sont considérées comme des éléments bâtis remarquables au titre de l'article L. 123-1 7°d du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R 421-23 h, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le P.L.U a identifié, en application de l'article L. 123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

## II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UCA 3 : ACCES ET VOIRIE**

Cet article porte uniquement sur les voies réalisées par les constructeurs sur leur parcelle, en accompagnement des constructions, jusqu'au raccordement sur les futures voies publiques réalisées par l'aménageur à l'intérieur de la zone.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries réalisés à l'intérieur des parcelles doivent être de dimensions suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées. Leur largeur minimale est fixée à 3,5 m.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 m du croisement de 2 voies.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Les rampes de garages d'immeubles collectifs d'habitations ou de bureaux et de commerces devront respecter une marge de recul au moins égale à 2 m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur ; ces 2 m de retrait doivent être à l'altimétrie de la voirie.

### **ARTICLE UCA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

## 2) Assainissement.

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale ou du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

Pour les constructions nouvelles,

- Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.
- Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu'ils puissent être raccordés au réseau séparatif lorsque celui-ci sera réalisé.

### a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol de la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

### b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha
- secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

3) Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

#### **ARTICLE UCA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

#### **ARTICLE UCA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques (pour les voies privées se reporter à l'article 7)

Toutefois le long des voies suivantes, les constructions devront être implantées à l'alignement : Boulevard Devaux, rue Charles Maréchal, rue Pasteur, avenue Fernand Lefebvre.

1) En cas d'alignement celui-ci sera imposé soit sur la limite figurant sur le document graphique, soit dans une marge de retrait de 0 à 50 centimètres par rapport à cette limite. L'alignement pourra être assuré par l'implantation de bâtiments ou d'éléments constructifs tels que murs, porches, etc.... Par ailleurs ces alignements ne sont pas imposés de manière continue sur l'ensemble du linéaire de voies, des ruptures de bâti sont autorisées afin de ménager des percées visuelles ou de créer des cours ou des redans.

2) L'implantation de la construction devra en tout point être à une distance égale à la différence d'altitude entre cette construction et le point le plus proche de l'alignement opposé avec un minimum de 8 mètres

3) Sont autorisés en alignement ou dans la marge de retrait, les locaux techniques et les locaux poubelles.

4) Sont autorisés dans la marge de retrait les éléments constructifs légers non créateurs de SHON : balcons, marquises, perrons, auvents.

5) Lorsqu'une construction existante est implantée dans cette marge de retrait, l'extension de cette construction est autorisée en prolongement horizontal ou vertical du volume existant sous réserve du respect des autres articles du présent règlement et dans la limite d'une augmentation de 25 % maximum de la SHOB de la construction existante.

6) Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont interdits.

## **ARTICLE UCA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a) L'implantation sur les limites séparatives de propriété est autorisée, à condition de ne comporter aucune ouverture en pignon jointif et uniquement dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes n'excèdent pas 7 mètres de hauteur à l'égout sur la limite de propriété, la partie de construction restante sera soumise au principe  $L=H$ .
- Lorsque les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes s'adosent à un bâtiment en bon état, édifié sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune et jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction existante.

b) Marges de retrait : lorsqu'elles sont implantées en retrait, les constructions doivent respecter des marges de retrait par rapport aux limites séparatives au moins égales à :

Pour les constructions nouvelles :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 6 mètres si celle-ci comporte des ouvertures créant des vues directes ( $L = H$ )
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres si celle-ci est aveugle ou comporte des ouvertures non créatrices de vues directes ( $L = H/2$ )

Pour les constructions existantes, ainsi que les extensions et les surélévations comportant des ouvertures créant ou agrandissant des vues directes :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 6 mètres.

Pour les constructions existantes, ainsi que les extensions et les surélévations comportant des ouvertures créant ou agrandissant des ouvertures non créatrices de vues directes :

- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres.

c) Dans les autres cas et lorsque les constructions, extensions ou surélévations de constructions existantes ne sont pas implantées en limite séparative, une marge de retrait égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 sera demandée.

Pour les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes, dans le cas de création ou d'agrandissement d'ouvertures dans les salles de bain, salles d'eau ou WC, la marge de retrait sera ramenée à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres à condition que le châssis soit équipé de verre translucide ne laissant passer que la lumière et soit implanté à une hauteur de 1,70m par rapport au plancher.

Lorsque les constructions existantes sont implantées dans cette marge de retrait, l'extension, dans cette marge, est autorisée en prolongement horizontal ou vertical du volume existant sous réserve du respect des autres articles du présent règlement et dans la limite d'une augmentation de 25 % maximum de la S.H.O.B. de la construction existante.

Dans le cas particulier où la limite séparative donne sur une voie privée desservant la parcelle, les constructions devront s'implanter à un minimum de 2,5 mètres.



## **ARTICLE UCA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

### Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de distance, comptée horizontalement entre tout point des constructions en regard, au moins égale à :

la hauteur de façade de la construction la plus élevée si la façade la plus basse comporte des ouvertures ayant pour conséquence de créer des vues directes.

la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 2 mètres si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouvertures ayant pour conséquence de créer des vues directes.

Règles particulières applicables aux marges d'implantation entre les constructions principales et les constructions annexes : lorsque la construction annexe n'est pas contiguë à la construction principale, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

Sont autorisés dans la marge de retrait les éléments constructifs légers non créateurs de S.H.O.N. : balcons, marquises, perrons, auvents.

## **ARTICLE UCA 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum est fixée à 60 % de la surface de la parcelle.

Toutefois pour les constructions à usage d'équipements collectifs, bureaux, activités et locaux artisanaux, l'emprise au sol est fixée à 80 % de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE UCA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Elle est mesurée au point le plus haut, cheminées et antennes exclues est fixée à 22 mètres, soit un rez-de-chaussée et 5 étages, surmontés de combles pouvant être aménagés sur un seul niveau.

Outre les règles de hauteur fixées précédemment, la hauteur de la façade devra être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 m. Les constructions situées à l'angle de deux voies bénéficient de la hauteur compatible avec la voie la plus large.

## **ARTICLE UCA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.

Sur les bâtiments existants, les modifications ou les extensions doivent conserver le traitement architectural de la partie existante : matériaux (nature et couleurs), volume, composition et forme des ouvertures...ou bien veiller à leur bonne insertion sur la partie existante, par un traitement architectural contemporain.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Ces constructions doivent, de part leur volumétrie et leur implantation, s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Dans le secteur inscrit à l'inventaire des Sites Pittoresques et dans les périmètres de protection des Monuments Classés ou Inscrits, les projets de construction ou de modification seront conformes aux prescriptions des services concernés des Ministères compétents et du Service Départemental de l'Architecture.

## 2. Façades :

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions toujours plus hautes que larges des baies préexistantes.

Fenêtres – Portes : la forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres en bois seront peintes. Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades, seront restaurés et remis en place après travaux. Les réfections se feront à l'identique : volets pleins ou persiennes.

Les balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique. Les balcons en galette perpendiculaire pleins sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'harmonisant au mieux à la façade.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

## 3. Façades commerciales, de bureaux, de service, de locaux artisanaux :

La décoration commerciale recherchera la meilleure intégration à l'architecture dont elle sera alors un des éléments de mise en valeur.

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble. Les entrées d'immeubles devront se distinguer des devantures commerciales par les couleurs ou les matériaux employés. A chaque immeuble devra correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. L'interruption des vitrines au droit des mitoyens fera apparaître le rythme parcellaire. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les

couleurs de façade, son environnement et avec le nuancier de couleurs éventuellement établi pour cette zone.

Les enseignes seront posées dans l'emprise du linteau et ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage. Les enseignes en drapeau seront de tailles réduites et limitées à une par façade et par commerce. L'éclairage des enseignes sera réalisé de manière indirecte, les caissons lumineux sont interdits.

L'enseigne lumineuse défilante est interdite

#### 4. Toitures :

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes seront couvertes par des toitures en pente. Les couvertures des constructions principales seront réalisées en matériaux traditionnels de préférence à deux pentes égales comprises entre 35° et 45°.

Les combles ne comporteront qu'un seul niveau.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon tout en respectant les prescriptions édictées aux articles UCa 7 et UCa 8.

Les ouvertures de toit sont admises sous forme de lucarne ou de châssis. L'utilisation de la lucarne est recommandée. Les ouvertures de toit sont limitées à une par tranche de 4 mètres linéaires et seront disposées de manière à être équilibrées avec les ouvertures constituant des vues directes existantes.

Lors des réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leur disposition d'origine.

Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci.

Les paraboles sont interdites sauf si elles s'intègrent au mieux à leur environnement de par leur forme, leur taille, leur couleur etc.

Sont interdites les toitures présentant l'aspect du fibrociment, du bardeau asphalté et des tôles ondulées.

## 5. Clôtures :

Elles seront implantées à l'alignement. Lorsque les dispositions du terrain s'y prêteront, on pourra supprimer la clôture. Dans ce cas, des aménagements simples et des plantations assureront la transition nécessaire.

Sauf quand il s'agit de clôtures de bâtiments publics, de murs de soutènement ou de murs concourant à la définition même de l'ambiance existante de la rue, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m sur voie. Elles seront constituées par :

- Soit un muret de soubassement en maçonnerie représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture, surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'éléments en bois et à claire-voie pour la partie supérieure.
- Soit un mur en maçonnerie traditionnelle surmonté d'un chaperon.
- Soit un simple muret en maçonnerie traditionnelle d'environ 60 cm de hauteur.

## **ARTICLE UCA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires à proximité, dans un rayon maximal de 300 mètres.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles génératrices de SHON ou aux changements de destination mais ne s'appliquent pas aux extensions non créatrices de nouveaux logements.

b) Chaque constructeur devra réaliser en aérien ou sous forme de parking couvert ou enterré, le nombre de places correspondant aux besoins générés par sa construction.

Ce nombre sera calculé de la manière suivante :

Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :
  - Dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHON affectés au logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.
  - Au delà de 300 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation.

En ce qui concerne les autres constructions il sera exigé une place de stationnement pour :

- Commerces et locaux artisanaux :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectés au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.
  - Au delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée au commerce, réserve comprise, ou à l'artisanat
- Bureaux, entrepôts, hôtels :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée aux bureaux, entrepôts : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.
  - Au delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les premiers 200 m<sup>2</sup>, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation. aux bureaux, entrepôts
- Pour les équipements collectifs,
  - la surface affectée au stationnement devra correspondre aux besoins et à l'objet de l'équipement.

En outre, il sera exigé, en cas de SHON supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, des aires de livraison et de stationnement pour les poids lourds et cars, à raison de 100 m<sup>2</sup> par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de SHON.

### **ARTICLE UCA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est précisé que cet article porte sur les espaces verts à vocation privative réalisés par les constructeurs sur leur terrain :

Les arbres remarquables seront conservés ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

15 % minimum de la surface de la parcelle devront être conservés en espace libre de pleine terre. Ces espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.

Une épaisseur de 1m minimum de terre végétale sera exigée sur les dalles de couverture des parkings.

Il devra être planté un arbre en pleine terre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain nu.

### III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UCA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Le COS est fixé à 1,5.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

Les bâtiments techniques d'intérêt général de petites dimensions (type transformateur EDF) ne sont pas soumis aux contraintes de COS.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCb**

## **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UCb 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec le voisinage des habitations pour des raisons de nuisances, de salubrité ou de sécurité comme les dépôts de ferraille ou de véhicules.
- Les installations classées qui ne figurent pas sur la liste mentionnée à l'annexe du PLU.
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Les constructions à usage agricole.

### **ARTICLE UCb 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

Les constructions et autorisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées figurant sur la liste annexée au présent règlement, à condition qu'elles ne créent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à conditions que cela ne provoque pas une aggravation des risques de nuisances pour l'environnement.
- Les exhaussements et affouillements du sol uniquement s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation des constructions autorisées, et à condition que des précautions soient prises pour prévenir et traiter l'éventuelle pollution des sols.
- Les parcs de stationnement enterrés ou semi enterrés sont autorisés :
  - Si les analyses du sol n'ont révélé aucune trace de pollution
  - ou si des mesures ont été prises pour la maîtrise de la pollution lors des exhaussements de sol, en liaison avec les autorités compétentes et conformément à la réglementation en vigueur.



L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

## II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UC<sub>B</sub> 3 : ACCES ET VOIRIE**

Rappel : cet article porte uniquement sur les voies réalisées par les constructeurs sur leur parcelle, en accompagnement des constructions, jusqu'au raccordement sur les futures voies publiques réalisées par l'aménageur à l'intérieur de la zone.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries, réalisés à l'intérieur des parcelles, doivent être d'une taille et de dimensions suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées. Leur largeur minimale est fixée à 3,5 m.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 m du croisement des alignements respectifs de 2 voies.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Les rampes de garage d'immeubles collectifs d'habitations ou de bureaux et de commerces devront respecter une marge de recul au moins égale à 2 m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur ; ces 2 m de retrait doivent être à l'altimétrie de la voirie.

## **ARTICLE UCb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

### 2) Assainissement.

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale ou du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

Pour les constructions nouvelles,

- Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.
- Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu'ils puissent être raccordés respectivement aux deux réseaux séparatifs lorsque le pluvial sera réalisé.

#### a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

#### b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha

### 3) Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

## **ARTICLE UC<sub>B</sub> 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UC<sub>B</sub> 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions seront implantées en respectant les règles fixées sur le document graphique : marges de retrait imposées, alignement imposé ou alignement autorisé mais non imposé.

1) En cas d'alignement imposé celui-ci sera soit sur la limite figurant sur le document graphique, soit dans une marge de retrait de 0 à 50 centimètres par rapport à cette limite. L'alignement pourra être assuré par l'implantation de bâtiments ou d'éléments constructifs tels que murs, porches, etc.... Par ailleurs ces alignements ne sont pas imposés de manière continue sur l'ensemble du linéaire de voies, des ruptures de bâti sont autorisées afin de ménager des percées visuelles ou de créer des cours ou des redans.

2) L'implantation de la construction devra en tout point être à une distance égale à la différence d'altitude entre cette construction et le point le plus proche de l'alignement opposé avec un minimum de 8 mètres. En face du débouché d'une voie adjacente, cette distance sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

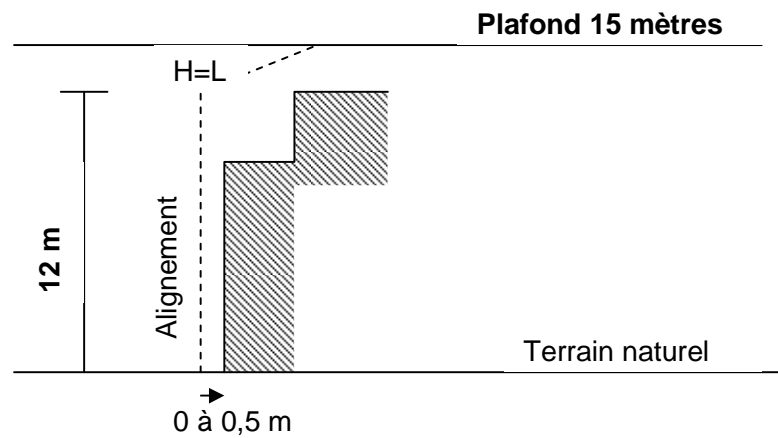
3) Sont autorisés dans la marge de retrait les éléments constructifs légers non créateurs de SHON : balcons, marquises, perrons, auvents.

4) Lorsqu'une construction existante est implantée dans cette marge de retrait, l'extension de cette construction est autorisée en prolongement horizontal ou vertical du volume existant sous réserve du respect des autres articles du présent règlement et dans la limite d'une augmentation de 20 % maximum de la SHON de la construction existante.

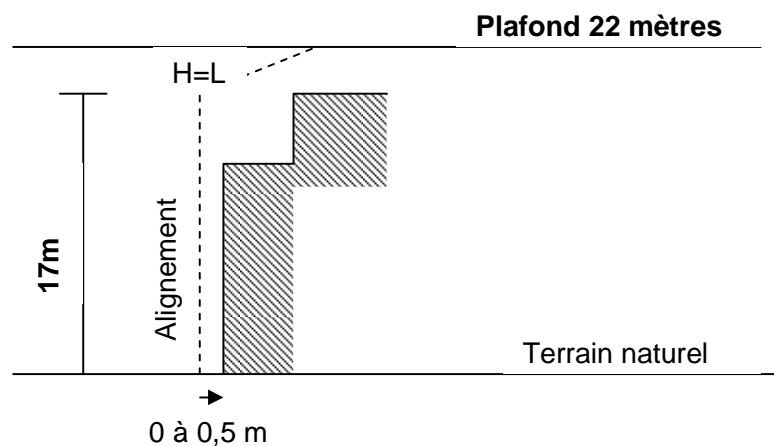
5) Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont interdits.

Toutefois les règles visées aux alinéas précédents ne sont pas applicables aux travaux réalisés à l'intérieur des volumes bâtis existants.

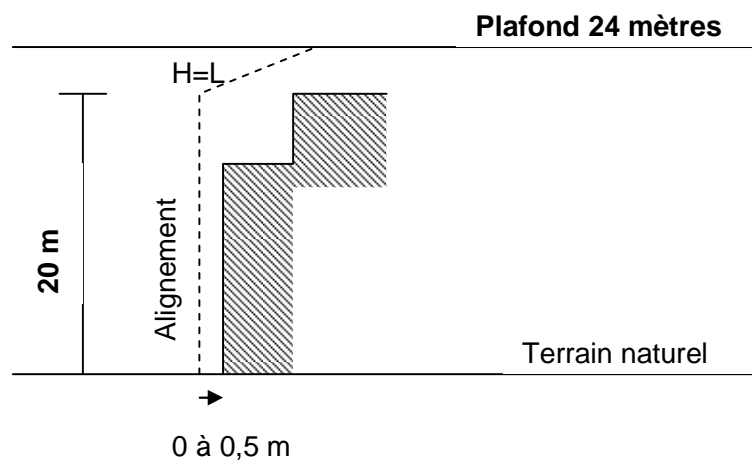
**ILLUSTRATION DE L'ARTICLE UCB 10  
IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DANS LA ZONE DE PLAFOND DE 15 METRES**



**IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DANS LA ZONE DE PLAFOND DE 22 METRES**



**IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DANS LA ZONE DE PLAFOND DE 24 METRES**



## **ARTICLE UC<sub>B</sub> 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait. Elles devront par ailleurs respecter les règles d'implantation figurant sur le document graphique page 31.

En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la marge de retrait par rapport à cette limite ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du bâtiment situé en vis-à-vis de la limite séparative, diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ), avec un minimum de 8 mètres s'il existe des ouvertures servant à l'éclairage de pièces d'habitation.

## **ARTICLE UC<sub>B</sub> 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Lorsque plusieurs constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement entre chaque façade ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut diminué de 3 mètres ( $L = H - 3$ ), avec un minimum de 8 mètres s'il existe des ouvertures servant à l'éclairage de pièces d'habitation

## **ARTICLE UC<sub>B</sub> 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE UC<sub>B</sub> 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Elle est fixée, par secteur, sur le document graphique et mesurée par rapport au niveau naturel du sol jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur au faîtage résulte de l'application des règles fixées à l'article 11 pour les pentes de toiture sans pouvoir excéder la hauteur maximale à l'égout augmentée de 6 mètres.

Au-dessus du faîtage seules les cheminées et les antennes sont autorisées.

Les combles peuvent être aménagés (Pour la notion de comble se référer à l'annexe du présent règlement).



## **ARTICLE UCb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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.

### Règles générales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans les secteurs couverts par une protection au titre des monuments historiques les toitures seront obligatoirement à pentes. Dans le reste de la zone les toitures à pentes sont recommandées.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'harmonisant au mieux à la façade.

La volumétrie d'ensemble sera d'une grande rigueur et d'une grande sobriété. Les bâtiments devront constituer une unité globale tout en affirmant leurs différences d'expression. Un ordonnancement général sera recherché plutôt que des jeux de volumétrie anecdotiques.

Les bâtiments seront orientés de préférence suivant une trame parallèle aux voies.

L'architecture des constructions à usage de logements collectifs sera composée de la manière suivante :

- un soubassement (entresol) affirmé par une horizontale type corniche, joints creux
- les 2èmes et 3èmes étages plus hauts que les autres
- dernier étage traité soit en retrait soit par des toits
- Un corps terminé par un attique ou un toit

Les constructions à usage mixte devront présenter un niveau de qualité architecturale équivalent à celui des logements

### Les façades - les matériaux

- Une cohérence d'ensemble doit être assurée dans le choix des matériaux utilisés. Un soin particulier sera apporté au choix des matériaux, à leur qualité, à leur couleur et à leur mise en œuvre.

Aucune construction n'aura une façade de plus de 20 mètres de linéaire continu. Afin de rompre la monotonie que provoquerait un linéaire important de façade, des ruptures devront être créées dans le traitement des volumes ou des façades tout en préservant une lecture homogène de l'ensemble. Ces ruptures pourront être créées par des jeux de couleurs ou de double peau, devront être évités les éléments saillants sur toute la hauteur de la façade.

- Les éléments de modénature devront être traités avec un soin particulier.

Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

Sont à proscrire :

- Les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, etc.,
- Les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage urbain tels que : fibrociment, tôle, plaques de béton ...
- L'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses ...
- Les remontées d'étanchéité seront recouvertes par le matériau de façade.

Sont interdits la peinture sur béton, la céramique sur grande surface, la préfabrication lourde, les panneaux d'isolants laissés à l'état brut, les gardes corps en altuglas, les barreaudages en aluminium anodisé..

Les ouvrages en saillie pourront être utilisés pour affirmer les halls au rez-de-chaussée. Des éléments en saillie de types balcons pourront être utilisés pour rythmer l'architecture.

Les murs pignons et les façades arrières devront être traités en continuité des façades principales et en harmonie avec elles.

Les porches seront traités sur deux niveaux. Leur proportion sera étudiée de manière à ce qu'ils se fondent dans la façade et laissent percevoir les seconds plans.

Les coffrets EDF ne devront pas dépasser des façades, ils seront intégrés dans le bâti ou les murs de clôtures.

Sont interdits en façade ; tout système simulant au dernier niveau une amorce de toiture, les descentes d'eau en saillie, les canalisations et installations de VMC, les sorties de chaudières.

Les acrotères et murets seront munis d'un couvre mur.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

### Les toitures

Toute construction doit comprendre un couronnement comportant des éléments de toitures en tuiles plates, en ardoise en zinc ou en cuivre.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes à deux versants ou à la Mansard. Le degré de pente devra tenir compte des matériaux utilisés.

Toutefois, une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée ponctuellement. Elle devra présenter un aspect paysager et architectural satisfaisant, les étanchéités apparentes sont interdites ainsi que les toitures gravillonnées.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des ouvertures en pignon.
- Soit par des ouvertures en lucarnes,



Les ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (châssis rampants) sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires pour assurer l'éclairage des pièces " de second jour ". Leur plus grande longueur doit être positionnée suivant la pente du toit.

Les ouvertures en saillie sur toitures sont interdites.

Les ouvertures dans les combles (lucarnes, châssis) doivent être alignées sur un même plan horizontal, leur superposition en plan vertical est interdite.

Les édifices techniques réalisés en terrasses, les souches de cheminées doivent être traités avec soin.

### Les enduits

Ils seront de finition grattée et lissée pour les éléments de modénatures (encadrements, bandeaux, soubassements...)

### Les couleurs

Les éléments ponctuels : linteaux, menuiseries, volets, structures métalliques, corniches pourront être de couleurs variées.

Ces couleurs ne seront utilisées que sur des surfaces limitées et serviront à souligner un élément d'architecture, elles ne devront en aucun cas faire un effet de masse pour les bâtiments.

### Les volets

Les menuiseries ne devront pas dépasser le nu de la façade. Elles seront réalisées en métal ou en bois. Leur couleur devra être homogène pour l'ensemble de la construction. Les couleurs vives sont interdites.

### Les balcons

Les balcons, terrasses, loggias, bow-windows sont autorisés, à condition qu'ils soient conçus de manière à ne pas provoquer d'écoulement d'eau sur la voie publique. Pour les façades sur rue, les débords de façade n'excéderont pas 40 cm par rapport à l'alignement et seront situés à 7 m minimum par rapport au niveau de la voirie.

### Les clôtures

En limite de l'espace public, elles seront réalisées sous la forme d'un muret surmonté d'une grille métallique, le dessin en sera particulièrement soigné.

La hauteur ne dépassera pas 2 mètres (hors mur de soutènement).

### Antennes paraboliques

**Recommandation :** Elles devront être implantées de manière à être le moins visible depuis la voie publique. La couleur devra être choisie de manière à ce qu'elle se fonde le mieux possible dans le paysage naturel ou urbain.

## Annexes

Pour chaque projet de construction devra être prévu un local destiné à abriter les conteneurs utilisés pour le tri sélectif des déchets. Ce local devra être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins et conforme à l'arrêté municipal n°2000-38.

Les constructions annexes séparées du bâtiment principal devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions principales.

### Façades commerciales, Enseignes

Les façades commerciales devront s'inscrire dans la structure du bâti et en respecter la trame. Les enseignes seront posées dans l'emprise du linteau et ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage. Les enseignes en drapeau seront de tailles réduites et limitées à une par façade et par commerce. L'éclairage des enseignes sera réalisé de manière indirecte, les caissons lumineux sont interdits.

### RECOMMANDATIONS :

L'architecture devra s'inspirer du fond classique de l'architecture d'Ile-de-France tout en pouvant inclure des éléments d'architecture contemporaine. Elle devra être travaillée dans un souci de qualité et s'inspirer de l'image des bâtiments pérennes qui sont le reflet du passé historique de la ville. Il sera fait référence aux détails qui caractérisent les immeubles anciens : modénatures, corniches, ferronneries...

## **ARTICLE UC<sub>B</sub> 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires à proximité, dans un rayon maximal de 300 mètres.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles génératrices de S.H.O.N. ou aux changements de destination, mais ne s'appliquent pas aux extensions non créatrices de nouveaux logements.

b) Chaque constructeur devra réaliser en aérien ou sous forme de parking couvert ou enterré, le nombre de places correspondant aux besoins générés par sa construction.

Ce nombre sera calculé de la manière suivante :

Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondie au nombre supérieure
  - Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- Commerces et locaux artisanaux :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondie au nombre supérieur.
  - Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée au commerce, réserve comprise, ou à l'artisanat
- Bureaux, entrepôts, hôtels et équipements collectifs :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée aux bureaux, entrepôts et équipements collectifs : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> arrondie au nombre supérieur
  - Au delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les premiers 200 m<sup>2</sup>, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation. aux bureaux, entrepôts ou équipements collectifs

En outre, il sera exigé, en cas de SHON supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, des aires de livraison et de stationnement pour les poids lourds et cars, à raison de 100 m<sup>2</sup> par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de SHON.

### **ARTICLE UC<sub>B</sub> 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est précisé que cet article porte sur les espaces verts à vocation privative réalisés par les constructeurs sur leur terrain :

Les arbres remarquables seront conservés ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

15 % minimum de la surface de la parcelle devront être conservés en espace libre de pleine terre. Ces espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.

Une épaisseur de 1 m minimum de terre végétale sera exigée sur les dalles de couverture des parkings.

### III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UC<sub>B</sub> 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Néant.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCc**

## **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UCc 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude, la bonne tenue du voisinage et le caractère du paysage urbain et l'environnement, dont les dépôts de ferraille et de véhicules,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les installations classées qui ne figurent pas dans la liste des installations classées annexée au présent règlement,
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement de caravanes.

### **ARTICLE UCc 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

#### 1) Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-12 d du Code de l'Urbanisme et en application de la délibération n°32 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.
- les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

2) Les constructions à usage d'habitation, d'activités tertiaires, de commerce et de service sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- Les installations classées doivent respecter la législation en vigueur et figurer dans la liste des installations classées annexée au PLU.
- Les aménagements et les extensions d'installations classées existantes sont permis après étude du dossier et sous réserve de ne pas nuire à l'environnement en accord avec les autorités compétentes.
- Les autres activités devront ne pas entraîner les nuisances suivantes :
  - o Bruits et vibrations perçus à l'extérieur et à l'intérieur des locaux voisins et dus soit au fonctionnement de l'établissement soit au stationnement et circulations en résultant,
  - o Propagation dans l'air et à l'égout de produits toxiques, gênants ou malodorants,
  - o Risque d'incendie ou d'explosion.
- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistres qui ne respecteraient pas les dispositions des articles 3 à 13, est autorisée à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment de même destination, de même volume et d'une surface de plancher hors œuvre nette au plus égale à celle détruite, sous réserve de satisfaire aux dispositions précédentes.
- Dans les zones à risque liées aux anciennes carrières souterraines, les projets de construction pourront être refusés ou soumis à l'observation de règles techniques spéciales.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

## II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UCc 3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : cet article porte uniquement sur les voies réalisées par les constructeurs sur leur parcelle, en accompagnement des constructions, jusqu'au raccordement sur les futures voies publiques réalisées par l'aménageur à l'intérieur de la zone.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un

passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries réalisés à l'intérieur des parcelles doivent être d'une taille et de dimensions suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées. Leur largeur minimale est fixée à 3,5 m.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 20 m du croisement des alignements respectifs de 2 voies.

En outre sont autorisés :

- un accès parking privatif unique sur l'avenue de Versailles au droit de la limite avec la cité du Clos d'Arcy, sous réserve de l'accord des autorités compétentes,
- un accès sur l'avenue du Maréchal Foch, pour les véhicules de lutte contre l'incendie et véhicules de sécurité, au droit du passage sous porche.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

#### **ARTICLE UCc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

##### 2) Assainissement.

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au code de la Santé Publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale ou du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

Pour les constructions nouvelles,

- Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.
- Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d'eau usées et d'eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu'ils puissent être raccordés lorsque le pluvial ou le nouveau réseau sera réalisé.

##### a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par les collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.



Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha

3) Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

**ARTICLE UCc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

**ARTICLE UCc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Tout bâtiment à construire doit être implanté dans les zones constructibles figurées au document graphique correspondant à l'intérieur des secteurs aux affectations principales mentionnées à l'article 3 du présent règlement.

Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement est imposée au document graphique, tout bâtiment à construire doit être édifié sur cet alignement. Dans le cas contraire, un retrait d'au moins 4 mètres de profondeur par rapport à l'alignement est imposé.

Les fondations et les sous-sols des constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par la limite d'implantation définie au présent article.

Lorsque les façades sont implantées en retrait de l'alignement, la limite entre les voies publiques et le domaine privé ainsi que la limite entre la voie nouvelle et le domaine privé doivent être clairement matérialisées par des clôtures à l'alignement. Les surfaces comprises dans les marges de recul doivent être plantées et aménagées en jardin. Les dépôts de déchets de toute nature y sont interdits.

L'implantation de la construction devra en tout point être à une distance égale à la différence d'altitude entre cette construction et le point le plus proche de l'alignement opposé avec un minimum de 8 mètres. En face du débouché d'une voie, cette distance est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

## **ARTICLE UCc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1) Secteur Foch :**

L'implantation des constructions sur les limites séparatives des parcelles contiguës au périmètre de la ZAC est admise dans les cas suivants :

- au droit de la rue de la justice et de la rue Madeleine Chartier, à condition que les constructions nouvelles n'excèdent pas 7 mètres de hauteur mesurée à l'égout du toit sur la limite séparative de propriété et lorsque toutes les mesures sont prises pour empêcher la propagation de nuisances sur les parcelles contiguës.
- Au droit de l'avenue de Versailles.

### **2) Secteur stade :**

L'implantation des constructions sur les limites séparatives des parcelles contiguës au périmètre de la ZAC est admise dans les cas suivants :

- sur la limite nord de la ZAC au contact du stade Léo Lagrange, à condition que les constructions nouvelles n'excèdent pas 10 m de hauteur mesurée à l'égout du toit sur la limite de propriété et lorsque toutes les mesures sont prises pour empêcher la propagation de nuisances sur les parcelles contiguës.

### **3) Marge de recul :**

En cas de recul, la marge mesurée horizontalement et perpendiculairement à leur façade, par rapport aux limites de parcelles contiguës à la zone doit être égale à :

- la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies impliquant une vue directe sur les pièces d'habitation ou de travail,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Dans les marges de retrait, les ouvrages de type « rampes de parking » sont autorisés.

## **ARTICLE UCc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre tout point des bâtiments en vis-à-vis soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies créatrices de vues directes sur les pièces d'habitation ou de travail,
- la hauteur de façade de la construction la plus basse, avec un minimum de 4 mètres si cette dernière comporte des vues secondaires ou est aveugle.

## **ARTICLE UCc 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum est fixée par le document graphique, page 47, 48.

## **ARTICLE UCc 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### 1) Dispositions générales :

Le nombre de niveaux habitables est limité à un rez-de-chaussée et 6 étages, le dernier niveau habitable pouvant être situé sous la toiture. Toute construction nouvelle ne peut dépasser, à partir du sol, la hauteur maximum indiquée pour chaque partie de l'îlot sur le document graphique ci-joint appelée « hauteur plafond ».

La hauteur plafond est de 21 mètres.

Peuvent dépasser de la hauteur plafond, de 1 mètre maximum, certains ouvrages indispensables ou de faible emprise telles que les souches de conduits, les machineries d'ascenseurs, les paraboles et antennes, à condition que celles-ci soient implantées au moins à 5 mètres en recul de la verticale de la façade sur rue, les garde-corps, les égouts de toiture et les acrotères.

### 2) Gabarits-enveloppes en bordure des voies publiques ou privées, et espaces publics :

Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes qui forment l'enveloppe à l'intérieur de laquelle doivent s'inscrire les constructions.

Le gabarit-enveloppe en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics s'applique exclusivement aux constructions et parties de constructions bordant les voies à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement des voies.

Les règles de gabarit enveloppe ne sont pas applicables dans les secteurs où la hauteur maximale autorisée est fixée à 21 mètres.

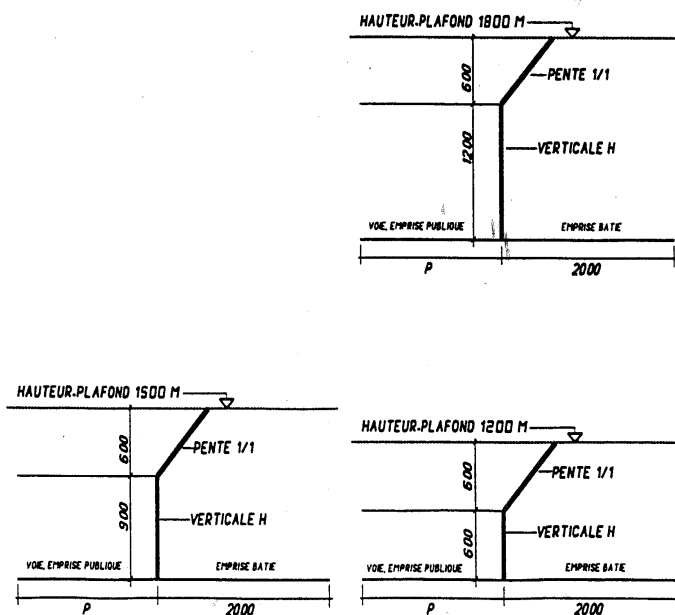
Le gabarit-enveloppe se compose :

- a) d'une verticale H mesurant la hauteur de la façade depuis le sol naturel et définie comme suit :

H est égale à la hauteur plafond définie dans le paragraphe 1° du présent article et indiquée sur le document graphique ci-joint.

- b) d'une oblique de pente 1 pour 1 élevée au sommet de la verticale H et limitée à la hauteur-plafond définie dans le paragraphe 1° du présent article et indiquée sur le document graphique ci-joint.

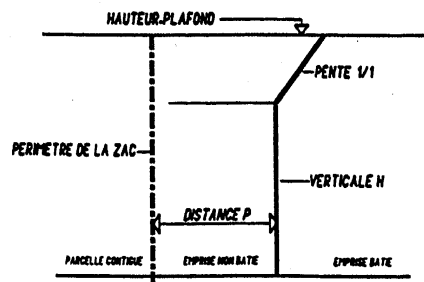
Dans le cas d'une construction située à l'intersection de deux voies de largeurs inégales ou d'un espace public et d'une voie, la hauteur de la verticale la plus élevée peut être maintenue, pour des raisons d'architecture ou d'environnement en bordure de la voie la moins large. Ce gabarit-enveloppe est seulement applicable à la façade de la construction d'angle et au plus dans la largeur d'une bande de 15 mètres afférente à la voie la plus large.



3) Gabarits-enveloppe des constructions en vis-à-vis du périmètre de la zone, ne correspondant pas à une voie.

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article 7, le gabarit-enveloppe des constructions ou partie de construction à édifier en vis-à-vis du périmètre de la zone ne correspondant pas à une voie, se compose :

- a) d'une verticale de hauteur H égale à la distance P mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et la limite séparative en vis-à-vis.
- b) d'une oblique de pente 1 pour 1 élevée au sommet de la verticale H et limitée à la hauteur-plafond définie dans le paragraphe 1° du présent article et indiquée sur le document graphique ci-joint.



Toutefois les règles de gabarit-enveloppe ne sont pas applicables dans les secteurs où la hauteur maximale autorisée est fixée à 21 mètres.

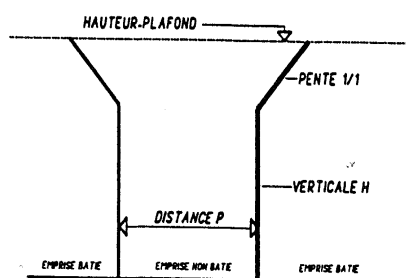
4) Gabarits-enveloppes des constructions en vis-à-vis à l'intérieur du périmètre de la zone.

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article 8, le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des vues se compose successivement :

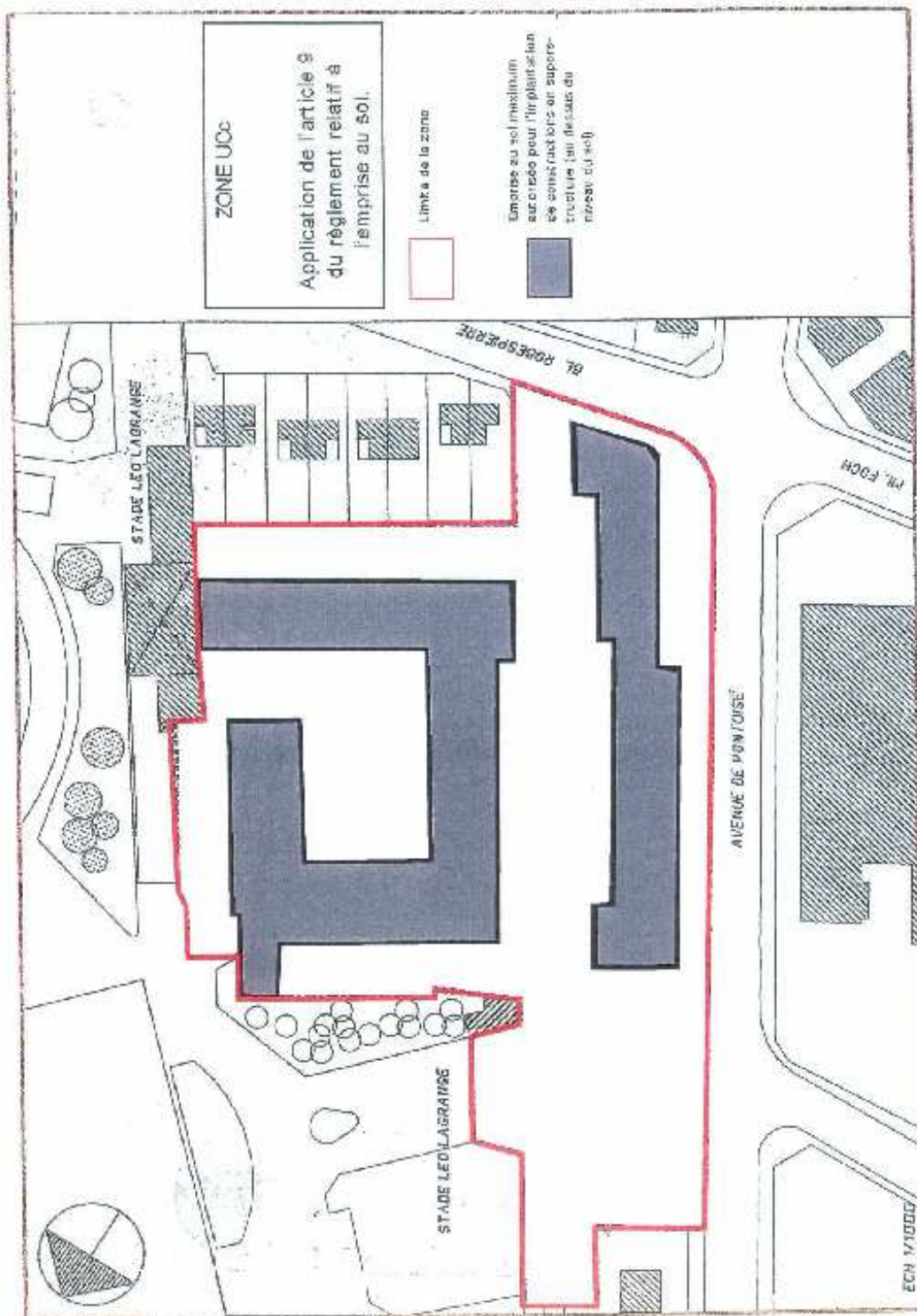
- a) d'une verticale de hauteur H égale à la distance P mesurée horizontalement et perpendiculairement entre les constructions en vis-à-vis.
- b) d'une oblique de pente 1 pour 1 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur-plafond définie dans le paragraphe 1 du présent article et indiquée sur le document graphique ci-joint.

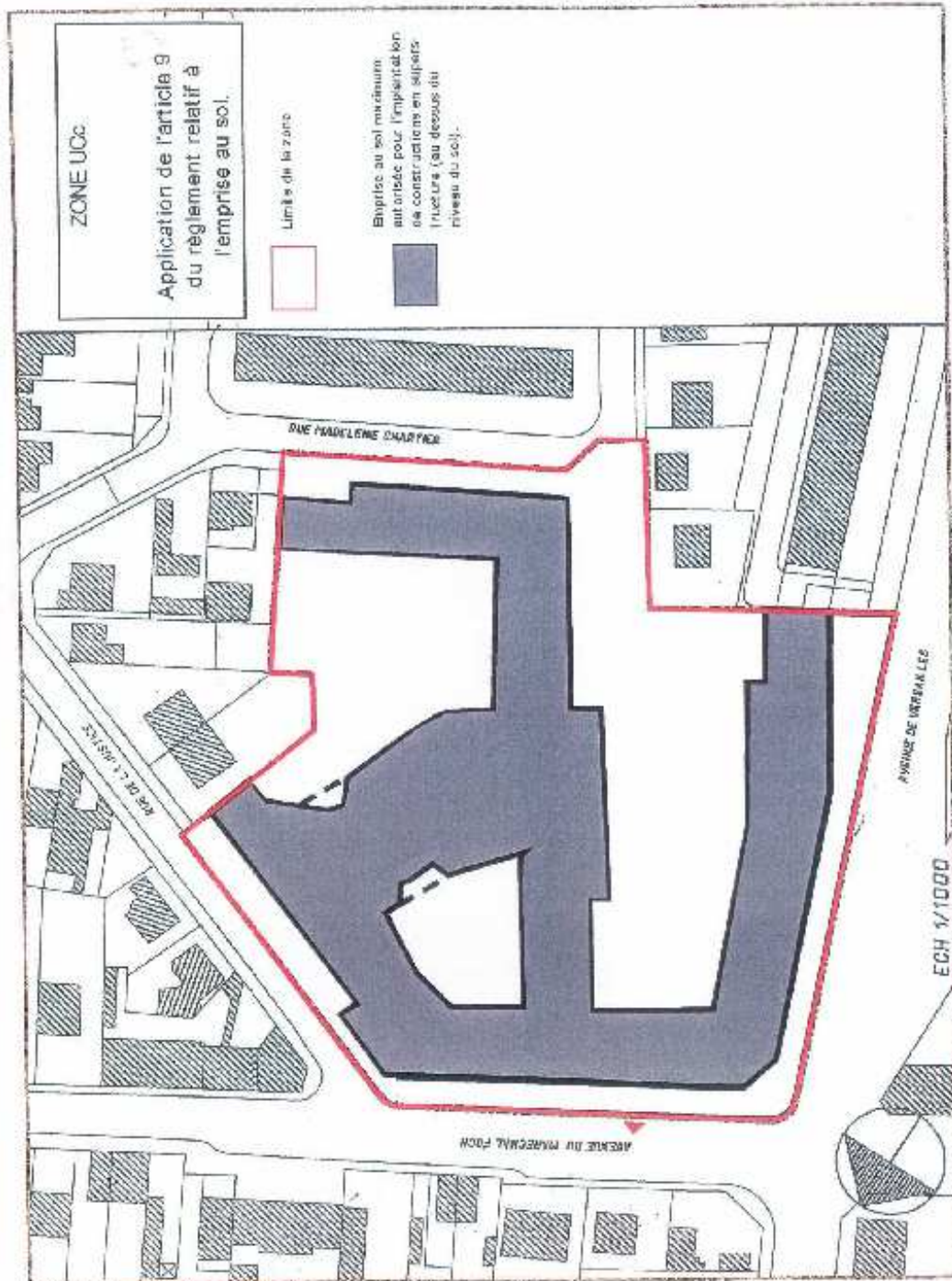
Toutefois les règles de gabarit-enveloppe ne sont pas applicables dans les secteurs où la hauteur maximale autorisée est fixée à 21 mètres.

Gabaris-enveloppes des constructions en vis-à-vis à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C.: schéma



La façade de la construction à édifier ne peut comporter de vues que dans la mesure où le gabarit-enveloppe défini ci-dessus, appliqué au bâtiment en vis-à-vis –qu'il comporte ou non des vues- est respecté.







---

## **ARTICLE UCc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1) Dispositions générales.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

### 2) Traitement des façades :

Les façades des constructions doivent être ordonnées, notamment par la discrétion, la sobriété, la simplicité de leur composition et de leur volumétrie, par le rythme et les proportions de leurs ouvertures, par la nature, l'aspect et la couleur de leurs matériaux, pour tenir compte du caractère dominant du bâti dans le centre ancien de Poissy.

Les éléments de modénature, correctement rythmés, tels que corniches, bandeaux, entablements, appuis, soubassements etc.... doivent être modestes et respecter les dispositions du présent article. Ils peuvent avoir plus d'importance pour souligner un traitement architectural particulier lorsque le plan ci-joint le précise.

La disposition des percements, portes, fenêtres, baies, lucarnes doit être organisée et régulière.

En vis-à-vis des voies et espaces publics, les baies et les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les coloris de ces matériaux sont conformes au coloris définis dans la palette des couleurs préconisées à Poissy.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

Sont interdits :

- les enduits non « grattés fin » et les enduits ciments gris,
- les peintures extérieures employées sur plus de 10 % de la façade
- les façades rideau en verre réfléchissant
- les menuiseries et serrureries en aluminium non traité ou anodisé or ou argent
- les menuiseries et occultations de baies en bois « naturel » non laqué
- les gardes-corps en verre
- les ouvrages d'évacuation d'eau de pluie, chéneaux, gouttières, trop-pleins etc.... en PVC
- les conduits d'évacuations divers visibles en sous-face de porche, balcon, avancée de façade etc....

- les occultations de baies par persiennes extérieures
- les coffres de volets roulants extérieurs.

### 3) Toitures :

Les constructions sont couvertes à 80 % de leur longueur totale par des toitures en pente d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures doivent être à pente formant faîtage. Sont autorisées les toitures de type « Mansart », dans ce cas il n'est pas fixé de degré de pente. Les coloris des toitures sont conformes aux coloris définis dans la palette des couleurs préconisées à Poissy.

Sont interdits :

- les châssis de toitures en vis-à-vis des espaces publics ou des voies,
- les étanchéités apparentes, les matériaux synthétiques imitant ardoise tuile ou bois,
- les débords de toiture en pignon ou façade.

### 4) Ouvrages en saillies

Sous réserve du respect des dispositions de l'article 10, certains ouvrages peuvent dépasser les gabarits-enveloppe et dans les conditions définies ci-après :

- Sur toutes les voies publiques et privées et les emprises publiques sont autorisées :
  - Des éléments d'architecture avec une saillie sur la verticale H du gabarit-enveloppe au plus égale à 0,30 mètres sur une hauteur de 3 mètres depuis le niveau du trottoir.
  - des balcons, parties de constructions et éléments d'architecture en encorbellement situés à partir de 4,60 mètres au moins au dessus du niveau du trottoir à condition que leur saillie sur la verticale H du gabarit-enveloppe soit au plus égale à 0,80 mètres et que leurs largeurs cumulées, mesurées parallèlement à la façade, soit au plus égales à un tiers du linéaire de cette façade.
  - sur toutes les voies, des auvents protègent les accès d'immeuble, les enseignes des commerces, situés à au moins 2,70 mètres au-dessus du niveau du trottoir, d'une saillie au plus égale à 0,80 mètres. En outre, les éléments en, saillies admis sont distants d'au moins 0,60 mètres des limites d'assiette foncière des bâtiments.
  - Les lucarnes isolées dépassant 3 mètres maximum de hauteur mesurée à leur égout, la verticale H du gabarit-enveloppe, à condition que leurs largeurs cumulées, mesurées parallèlement à la façade, ne représentent pas plus d'une moitié du linéaire de cette façade.
- Sur les espaces libres intérieurs sont autorisées :
  - Les éléments de façade d'une saillie maximale de 2 mètres en avant de la partie verticale H du gabarit-enveloppe.
  - Les lucarnes isolées dépassant de 3 mètres maximum de hauteur mesurée à leur égout, la verticale H du gabarit-enveloppe, à condition que leurs largeurs cumulées, mesurées parallèlement à la façade, ne représentent pas plus d'une moitié du linéaire de cette façade.

## 5) Clôtures

Les clôtures sont obligatoires lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement et doivent être conçues, de par leurs caractéristiques, la nature, l'aspect et la couleur de leurs matériaux, pour tenir compte du caractère résidentiel et pavillonnaire du quartier environnant.

De plus les matériaux apparents de ces clôtures doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

La hauteur maximum des clôtures autorisée est de 2 mètres. Toutefois, la partie pleine des clôtures, sur une voie ouverte à la circulation ne pourra excéder 1 mètre de hauteur.

Sont interdits les clôtures :

- en grillage treillis soudé,
- en plaque de fibrociment
- en PVC ou plastique
- en parpaing ou briques creuses apparentes
- en tôle ondulée
- composées uniquement de végétaux

## 6) Façades commerciales

Les vitrines et devantures seront vitrées à 70 % à l'exclusion des surfaces comportant les enseignes ou ventilations.

Sont interdits : toute devanture débordant la limite du commerce ainsi que les profilés en aluminium naturel et anodisé argent et doré (mat ou brillant)

Les enseignes sont soit intégrées à la vitrine, soit en drapeau et ne peuvent dépasser 0,80 mètres de largeur.

Sont interdites les enseignes sur les toits des immeubles.

## **ARTICLE UCc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires à proximité, dans un rayon maximal de 300 mètres.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles génératrices de SHON ou aux changements de destination, mais ne s'appliquent pas aux extensions non créatrices de nouveaux logements.

Pour mémoire une place de parking, dégagement inclus représente environ 25 m<sup>2</sup>

Nombres d'emplacements minimum :

Logements individuels :	2 places par logement
Logements collectifs :	1 place pour 3 chambres individuelles
	1 place pour 2 studettes
	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de SHON (financement PLA, PLI, PAP)
	1 place par tranche de 65 m <sup>2</sup> de SHON (libre)

Nota : les constructeurs ont la possibilité de prévoir des places de stationnement double pour un ratio supérieur à 1 place par logement.

1 place de stationnement pour

les bureaux par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON

les activités non commerciales par tranches de 100 m<sup>2</sup> de SHON

les commerces par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente

## **ARTICLE UCc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le document graphique ci-joint indique les espaces minimum libres de toute construction, privés ou publics, qui doivent être aménagés et plantés.

Les cours couvertes, les cours anglaises et les rampes des parcs de stationnement ne sont pas considérées comme espaces libres.

### **1) Emprises privées non bâties autres que des voies :**

- Ces emprises, repérées sur le document graphique ci-joint au titre de zone de jardin, doivent faire l'objet d'un traitement paysager pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales qui n'excéderont pas un tiers de la superficie de ces espaces libres.
- Les dalles de parking à l'air libre devront être surmontées d'une épaisseur d'au moins 60 cm de terre végétale afin de pouvoir réaliser des aménagements paysagers de qualité. Ces aménagements comprendront notamment des arbustes d'ornement.

### **2) Voies et Emprises publiques, voies privées :**

Les espaces libres, existants ou à créer, réservés aux piétons ou affectés à la desserte automobile doivent faire l'objet d'aménagements de qualité : traitement de sols, mobilier urbain et plantations d'arbres de haute tige doivent être soigneusement mis en œuvre pour permettre une requalification d'ensemble de ces espaces et accompagner l'intégration de cette opération dans l'environnement de Poissy.

## **III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UCc 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

La surface hors-œuvre nette maximale à construire comprend :

- secteur Foch : 25 000 m<sup>2</sup> SHON
- secteur Stade : 17 500 m<sup>2</sup> SHON

Ces secteurs sont délimités sur le document graphique joint pages 47, 48.

Les bâtiments techniques d'intérêt général de petites dimensions (type transformateur EDF) ne sont pas soumis aux contraintes de COS.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCd**

La zone UCd est une ancienne friche industrielle destinée à accueillir essentiellement de l'habitat, elle correspond au périmètre de l'ex-Z.A.C BONGARD..

## **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UCd 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec le voisinage des habitations pour des raisons de nuisances, de salubrité ou de sécurité comme les dépôts de ferraille ou de véhicules.
- Les installations classées,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes,
- Les activités hôtelières, industrielles et artisanales.

### **ARTICLE UCd 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

Les constructions et autorisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les exhaussements et affouillements du sol uniquement s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation des constructions autorisées, et à condition que des précautions soient prises pour prévenir et traiter l'éventuelle pollution des sols.
- Les parcs de stationnement enterrés ou semi enterrés sont autorisés :
  - lorsqu'ils sont compatibles avec les analyses de pollution du sol
  - ou si des mesures ont été prises pour la maîtrise de la pollution lors des exhaussements de sol, en liaison avec les autorités compétentes et conformément à la réglementation en vigueur.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

## II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UCd 3 : ACCES ET VOIRIE**

Rappel : cet article porte uniquement sur les voies réalisées par les constructeurs sur leur parcelle, en accompagnement des constructions, jusqu'au raccordement sur les futures voies publiques réalisées par l'aménageur à l'intérieur de la zone.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries, réalisés à l'intérieur des parcelles, doivent être d'une taille et de dimensions suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées. Leur largeur minimale est fixée à 4 m.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 m du croisement des alignements respectifs de 2 voies.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UCd 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 2) Assainissement

L'assainissement des constructions, installations et des terrains devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale ou du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :



a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Pour toute construction nouvelle, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires : 5l/s.ha

3) Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

**ARTICLE Ucd 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

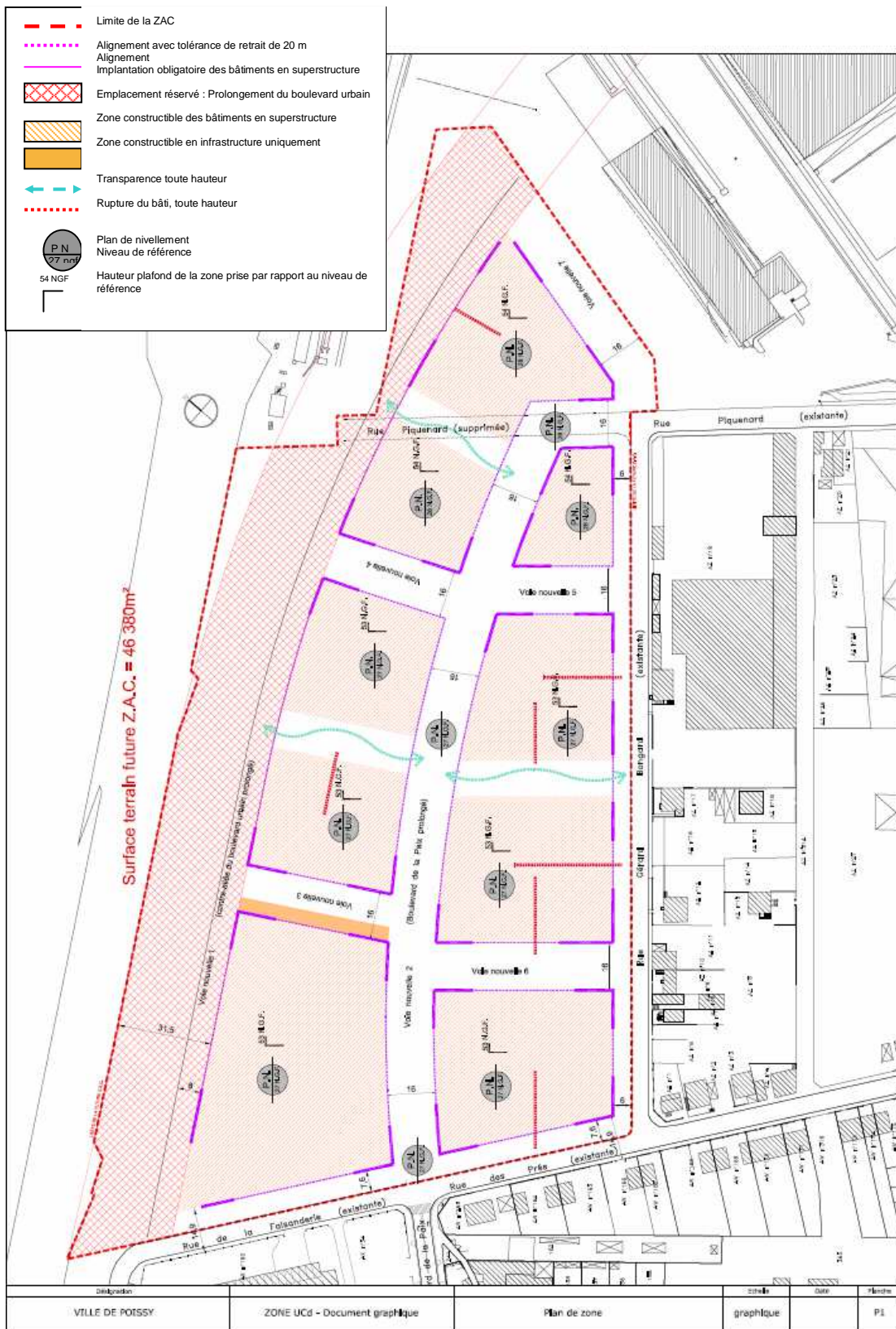
Néant

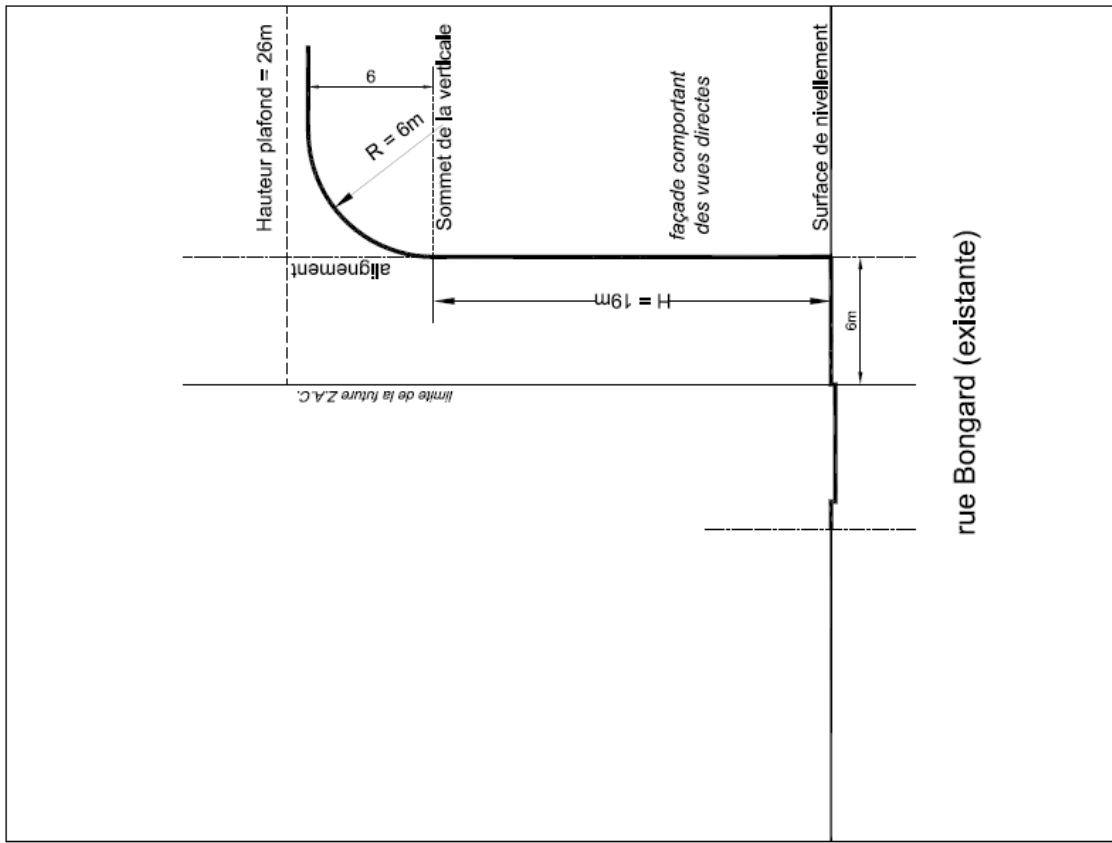
## **ARTICLE UCd 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions seront implantées en respectant les règles fixées sur le document graphique et sur les coupes ci-dessous :

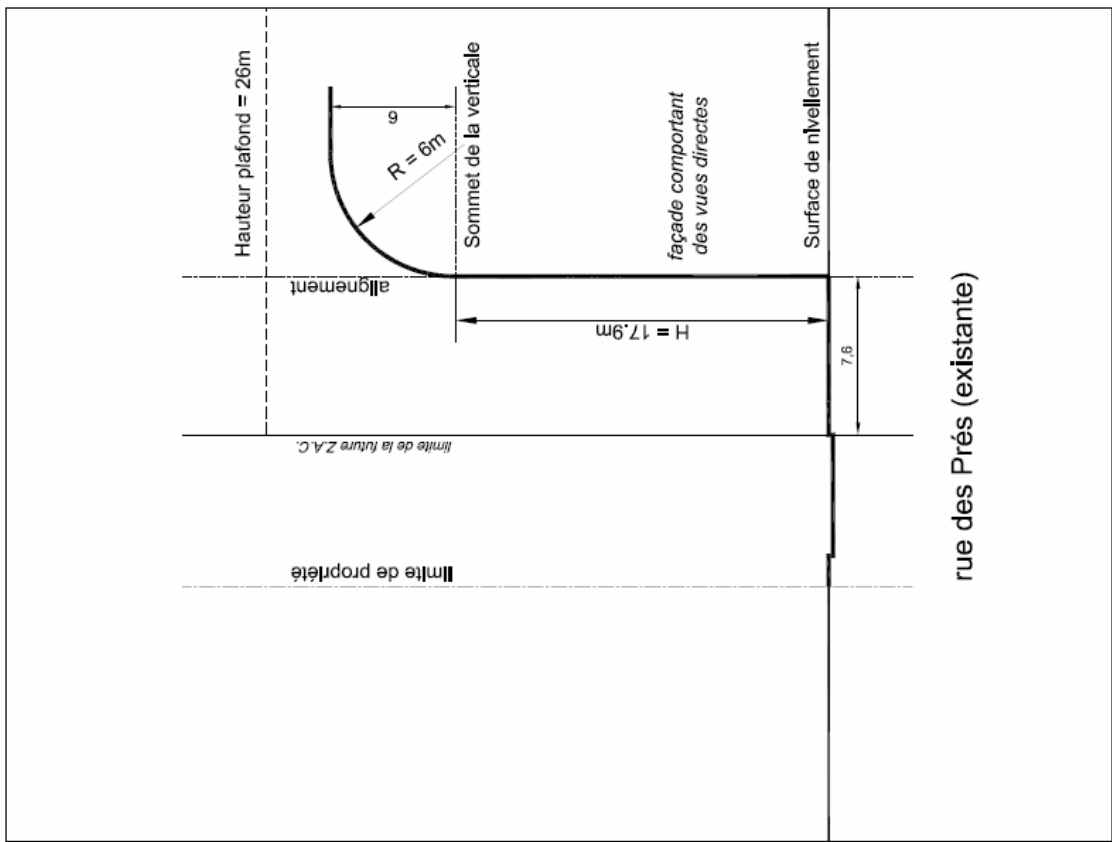
- Sont autorisés dans la marge de retrait les éléments constructifs légers non créateurs de S.H.O.N. : balcons, marquises, perrons, auvents.
- Sont autorisés les éléments constructifs (balcons, terrasses) en saillie sur le domaine public dans la limite de 0,80 mètres et à partir d'une hauteur de 3,50 mètres

# DOCUMENT GRAPHIQUE ILLUSTRANT ES ARTICLES 6,8 et 10.

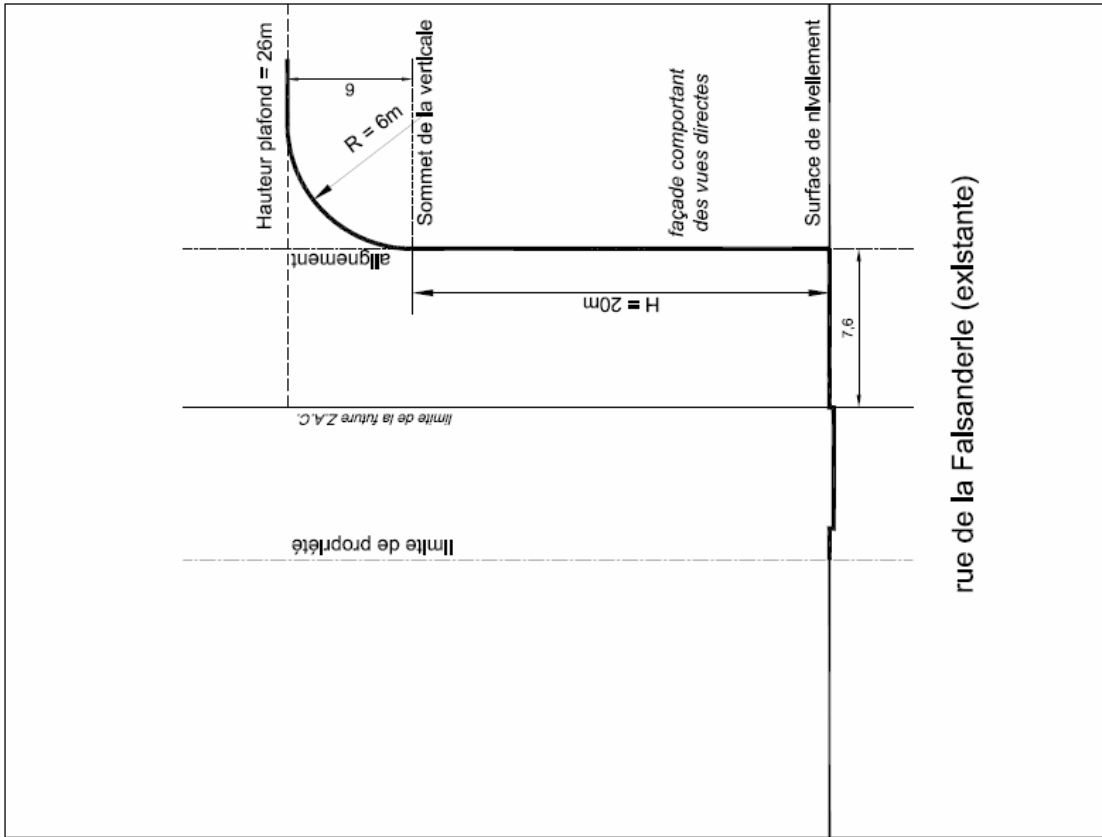




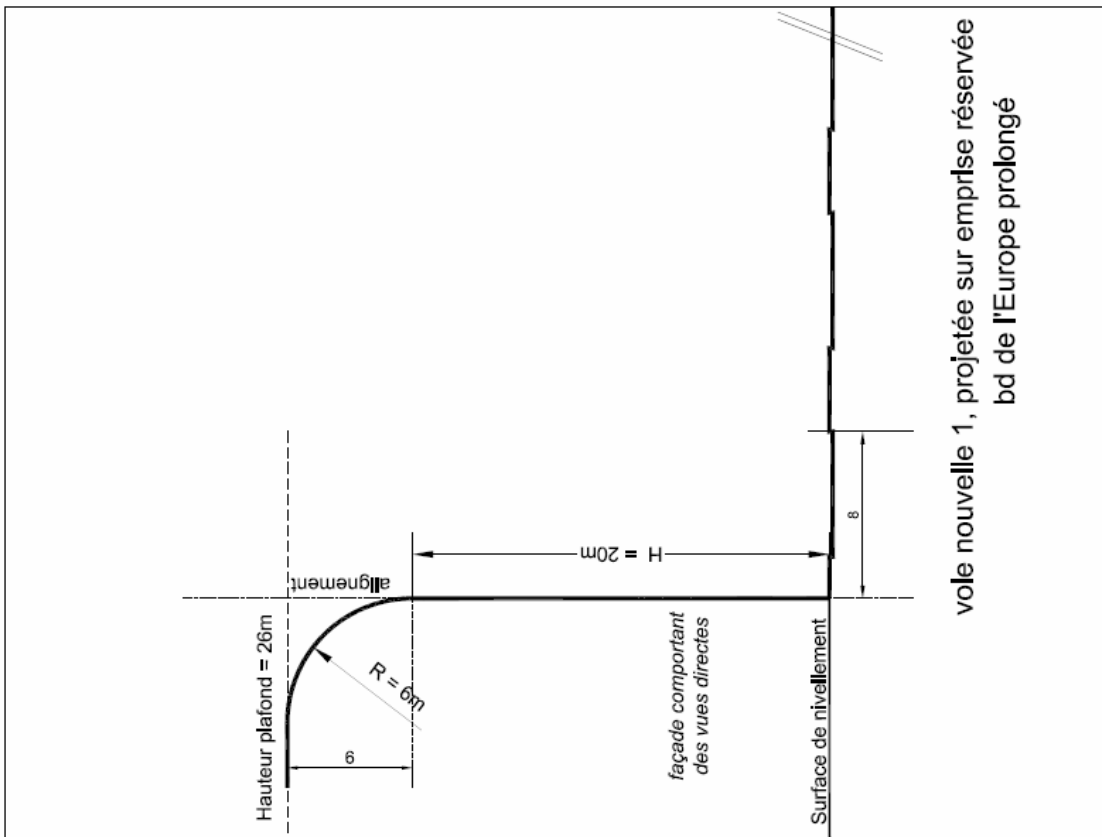
commune	ZONE UCL - Document graphique	Gabarit - enveloppe	Architecte	Scale	Sheet
VILLE DE ROISSY	ZONE UCL - Document graphique	Gabarit - enveloppe	Architecte	1/200	G1



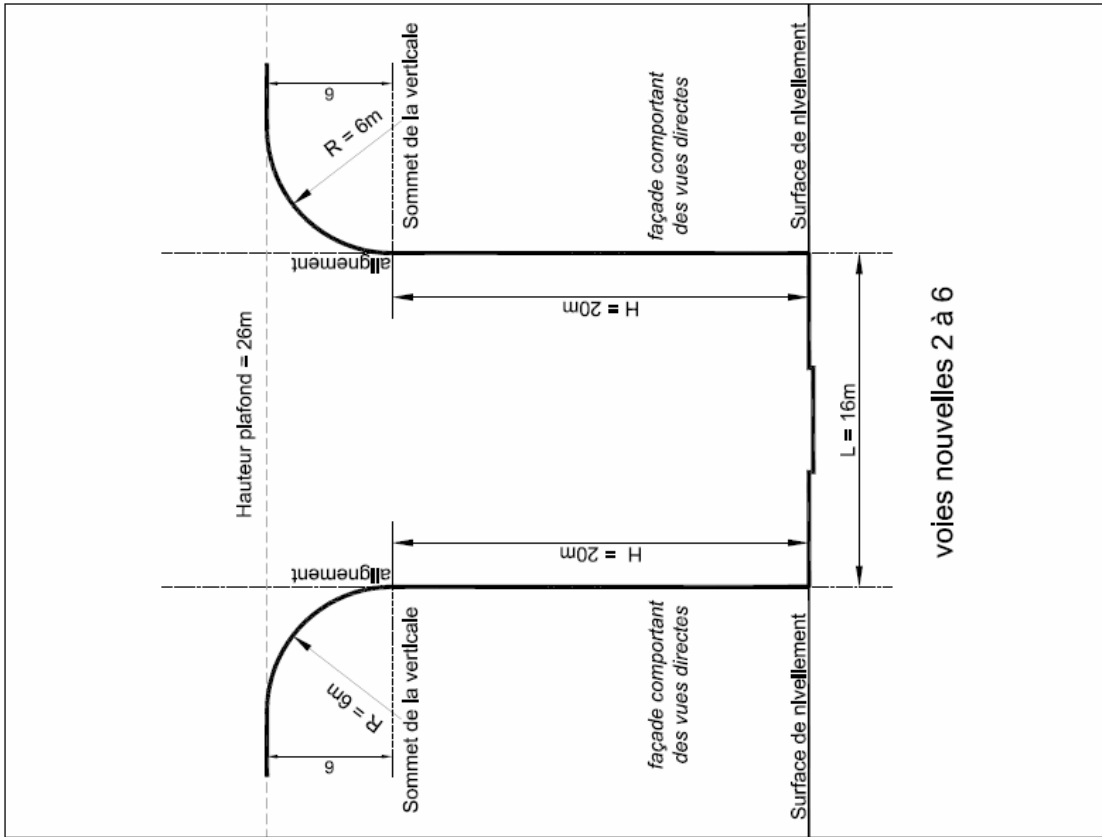
commune	ZONE UCL - Document graphique	Gabarit - enveloppe	Architecte	Scale	Sheet
VILLE DE ROISSY	ZONE UCL - Document graphique	Gabarit - enveloppe	Architecte	1/200	G2



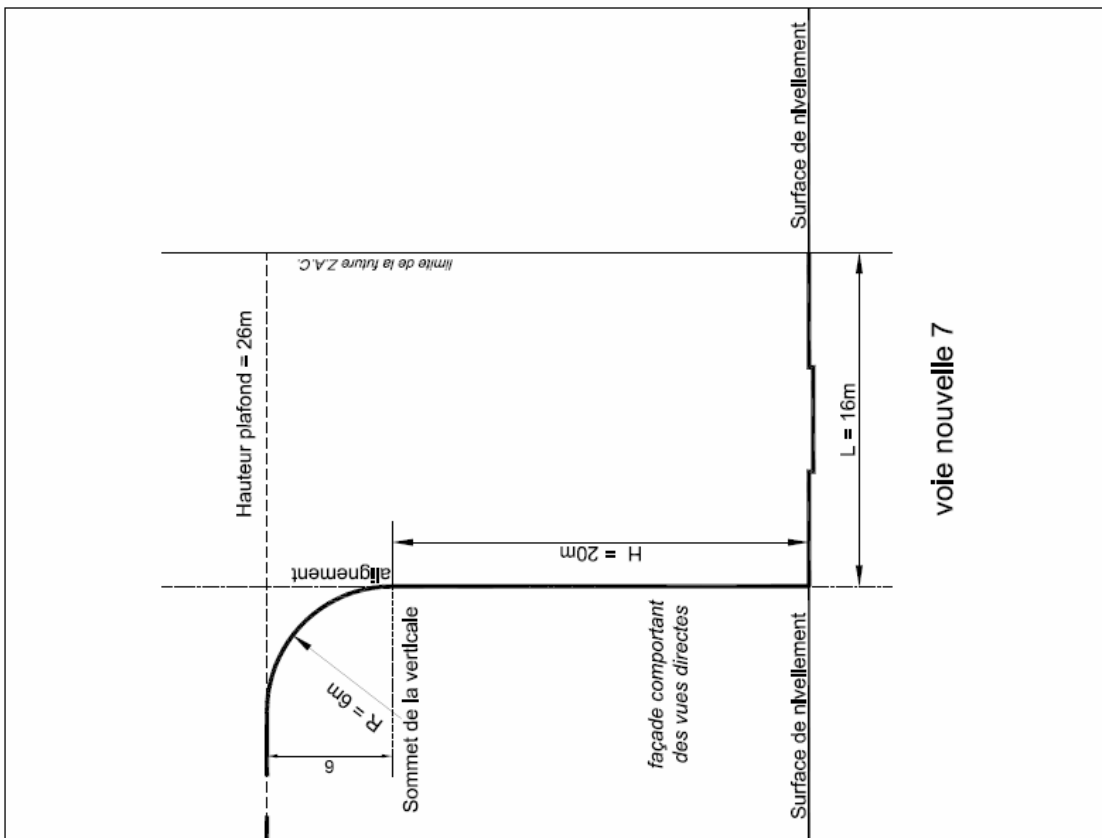
commune	VILLE DE POISSY	document	ZONE UOZ - Document graphique	objet	Gabarit - enveloppe - AvA - indus/AvA sur report au vis	échelle	1/200	date		révis	G3
---------	-----------------	----------	-------------------------------	-------	---	---------	-------	------	--	-------	----



commune	VILLE DE POISSY	document	ZONE UOZ - Document graphique	objet	Gabarit - enveloppe - AvA - indus/AvA sur report au vis	échelle	1/200	date		révis	G4
---------	-----------------	----------	-------------------------------	-------	---	---------	-------	------	--	-------	----



VILLE DE POISSY	ZONE UCL - Document graphique	Gabarit - enveloppe A4 • réduction au rapport au site	1/200	05
-----------------	-------------------------------	---	-------	----



VILLE DE POISSY	ZONE UCL - Document graphique	Gabarit - enveloppe A4 • réduction au rapport au site	1/200	05
-----------------	-------------------------------	---	-------	----

## **ARTICLE UCd 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation sur les limites séparatives de propriété est autorisée à condition que les constructions ne comportent aucune ouverture sur les pignons jointifs et qu'elles n'excèdent pas 10 mètres de hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) sur la limite séparative. La partie de construction restante sera soumise au principe de  $L = H$ .

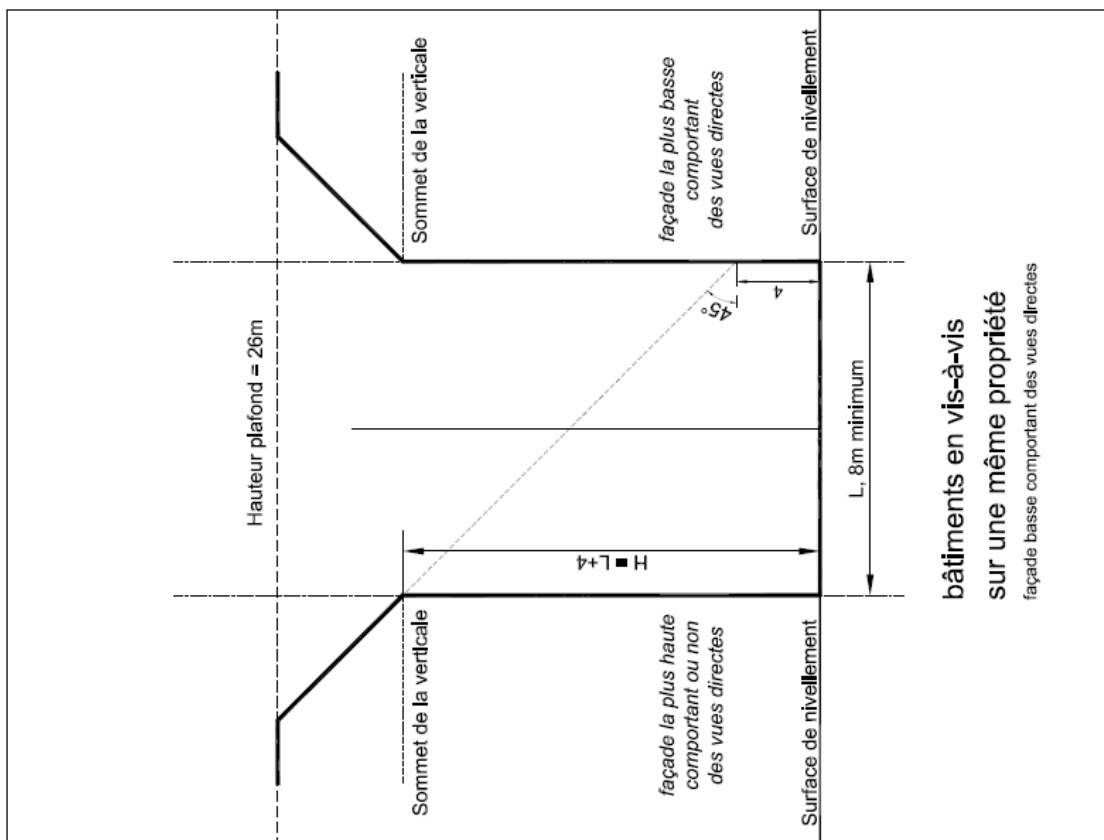
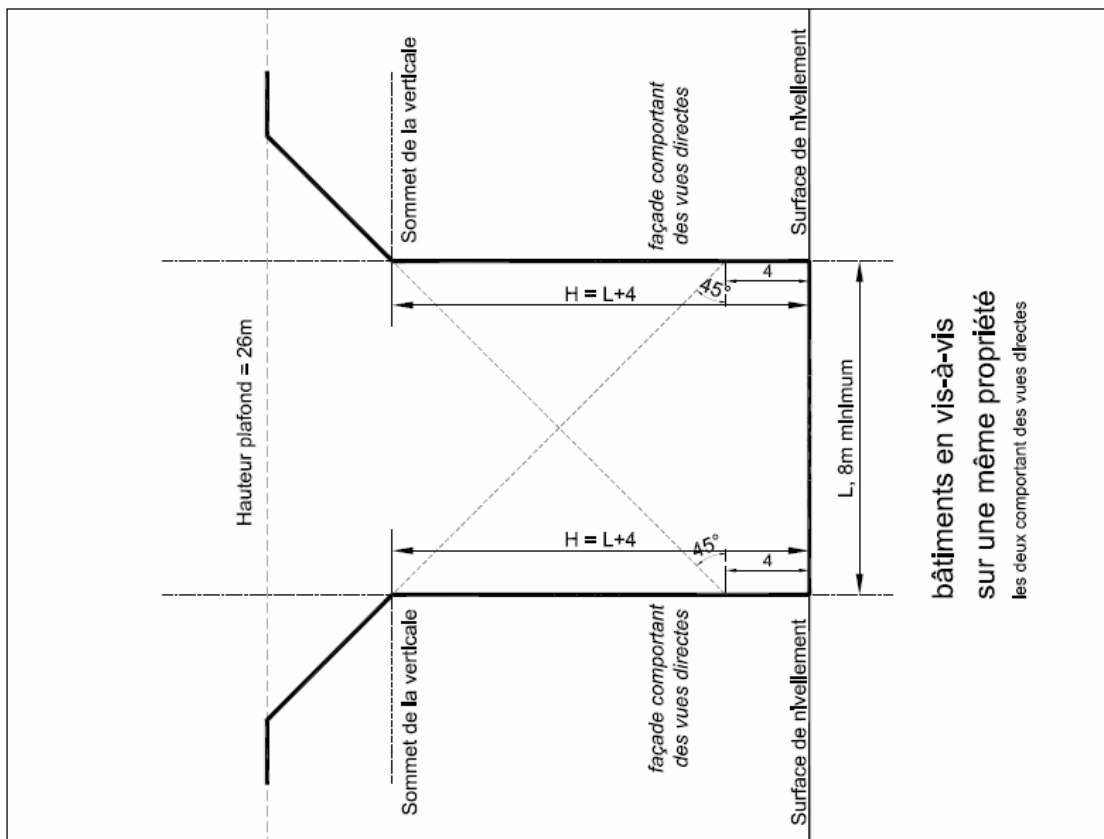
Marge de retrait à respecter : lorsqu'une construction est implantée en retrait, la marge de retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égale :

- à  $4/10$  de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse), si celle-ci comporte des ouvertures ayant pour conséquence de créer des vues directes, avec un minimum de 6 mètres.
- Au  $1/3$  de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) avec un minimum de 3 mètres si celle-ci ne comporte pas d'ouvertures ayant pour conséquence de créer des vues directes.

## **ARTICLE UCd 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les constructions seront implantées en respectant les règles fixées sur le document graphique et les coupes ci-dessous.

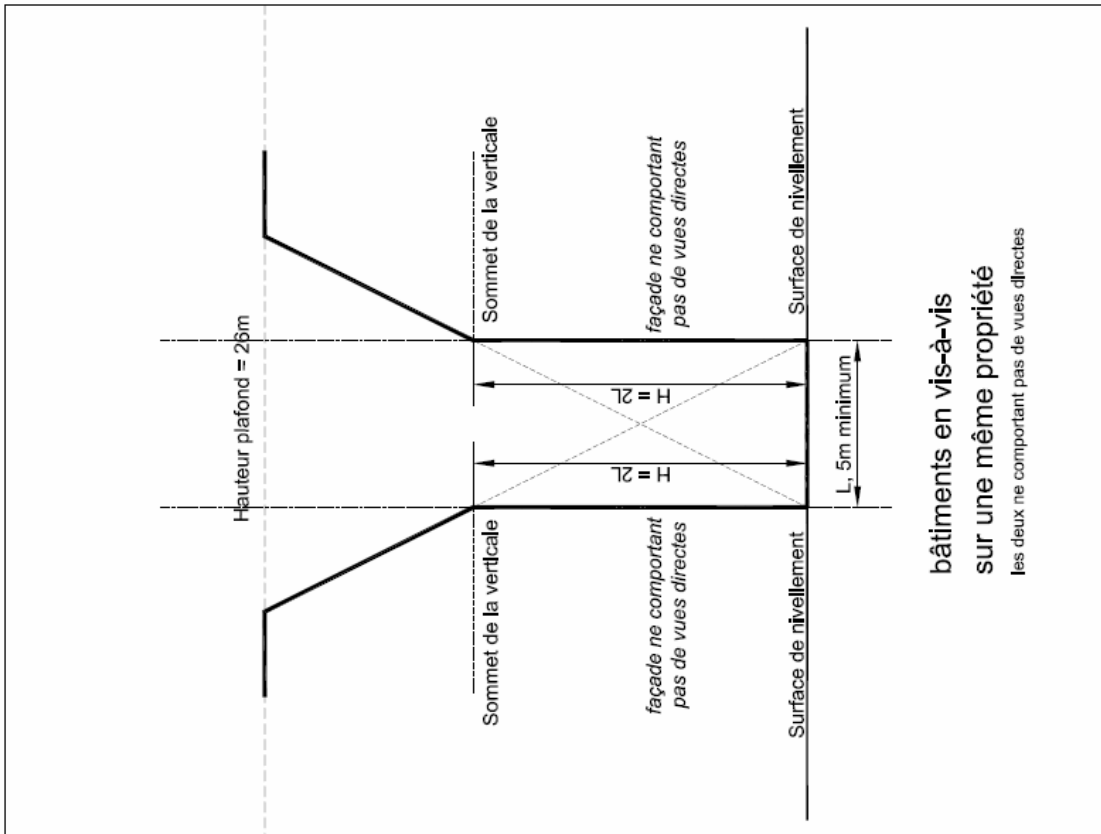
Sont autorisés dans la marge de retrait les éléments constructifs légers non créateurs de S.H.O.N. : balcons, marquises, perrons, auvents



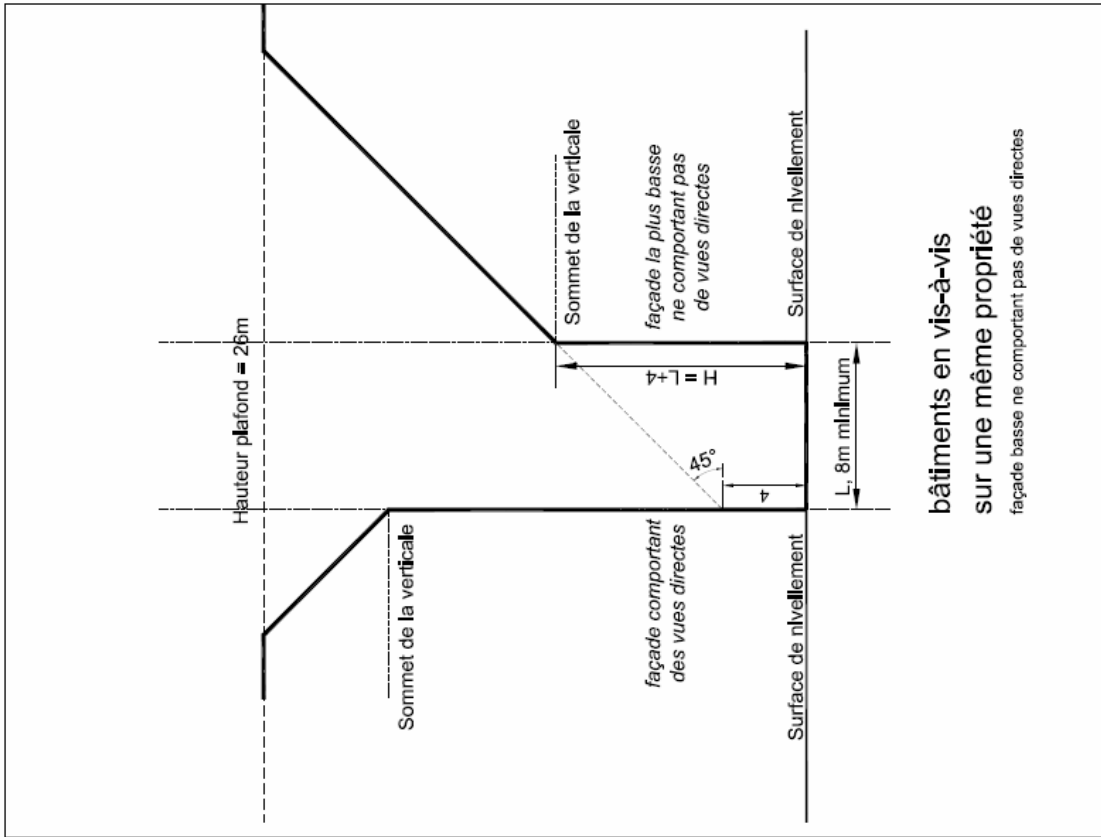
ville de	ZONE UCS - Document graphique	Gabarit - enveloppe A4 • reproduction sur un même papier	1/200	09
VILLE DE POISSY				

ville de	ZONE UCS - Document graphique	Gabarit - enveloppe A4 • reproduction sur un même papier	1/200	010
VILLE DE POISSY				





ville de	ZONE UCC - Document graphique	Urbanisme	Date	Version
VILLE DE POISSY			1/200	G12
Gabarit - enveloppe A3 • reproduction sur une même propriété				



ville de	ZONE UCC - Document graphique	Urbanisme	Date	Version
VILLE DE POISSY			1/200	G11
Gabarit - enveloppe A3 • reproduction sur une même propriété				

## **ARTICLE UCd 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE UCd 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur plafond des constructions est fixée à 26 mètres par rapport au plan de nivellement, par secteur sur le document graphique, y compris les locaux techniques, cheminées, etc.

## **ARTICLE UCd 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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.

### Règles générales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'harmonisant au mieux à la façade.

La volumétrie d'ensemble sera d'une grande rigueur et d'une grande sobriété. Les bâtiments devront constituer une unité globale tout en affirmant leurs différences d'expression. Un ordonnancement général sera recherché plutôt que des jeux de volumétrie anecdotiques.

Les bâtiments seront orientés de préférence suivant une trame parallèle aux voies.

Les constructions à usage mixte devront présenter un niveau de qualité architecturale équivalent à celui des logements

### Les façades - les matériaux

Une cohérence d'ensemble doit être assurée dans le choix des matériaux utilisés. Un soin particulier sera apporté au choix des matériaux, à leur qualité, à leur couleur et à leur mise en œuvre.

Aucune construction n'aura une façade de plus de 20 mètres de linéaire continu. Afin de rompre la monotonie que provoquerait un linéaire important de façade, des ruptures devront être créées dans le traitement des volumes ou des façades tout en préservant une lecture homogène de l'ensemble. Ces ruptures pourront être créées par des jeux de couleurs ou de double peau, devront être évités les éléments saillants sur toute la hauteur de la façade.

Les éléments de modénature devront être traités avec un soin particulier.

Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

Sont à proscrire :

- Les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, etc.,
- Les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage urbain du type : fibrociment, tôle, plaques de béton ...
- L'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses ...

Les remontées d'étanchéité seront recouvertes par le matériau de façade.

Sont interdits la peinture sur béton, la céramique sur grande surface, la préfabrication lourde, les panneaux d'isolants laissés à l'état brut, les gardes corps en altuglas, les barreaudages en aluminium anodisé.

Les ouvrages en saillie pourront être utilisés ponctuellement pour affirmer les halls au rez-de-chaussée. Des éléments en saillie de types balcons pourront être utilisés pour rythmer l'architecture.

Les murs pignons et les façades arrières devront être traités en continuité des façades principales et en harmonie avec elles.

Les porches seront traités sur deux niveaux. Leur proportion sera étudiée de manière à ce qu'ils se fondent dans la façade et laissent percevoir les seconds plans.

Les coffrets EDF ne devront pas dépasser des façades, ils seront intégrés dans le bâti ou les murs de clôtures.

Sont interdits en façade ; tout système simulant au dernier niveau une amorce de toiture, les descentes d'eau en saillie, les canalisations et installations de VMC, les sorties de chaudière.

Les acrotères et murets seront munis d'un couvre mur.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales du type PVC sont interdites.

### Les toitures

Toute construction doit comprendre un couronnement comportant des éléments de toitures de type tuiles plates, ardoise en zinc ou en cuivre.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes à deux versants ou à la Mansard. Le degré de pente devra tenir compte des matériaux utilisés.

Toutefois, une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée ponctuellement. Elle devra présenter un aspect paysager et architectural satisfaisant, les étanchéités apparentes sont interdites ainsi que les toitures gravillonnées.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- Soit par des ouvertures en pignon.
- Soit par des ouvertures en lucarnes,

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants (châssis rampants) sont limitées à une par tranche de 4 mètres linéaires et seront disposées de manière à être équilibrées avec les ouvertures constituant des vues directes existantes. Leur plus grande longueur doit être positionnée suivant la pente du toit.

Les ouvertures en saillie sur toitures sont interdites.

Les ouvertures dans les combles (lucarnes, châssis) doivent être alignées sur un même plan horizontal, leur superposition en plan vertical est interdite.

Les locaux techniques réalisés en terrasses, les souches de cheminées doivent être traités avec soin.

### Les enduits

Ils seront de finition grattée et lissée pour les éléments de modénatures (encadrements, bandeaux, soubassements...)

### Les couleurs

Les éléments ponctuels : linteaux, menuiseries, volets, structures métalliques, corniches pourront être de couleurs variées.

Ces couleurs ne seront utilisées que sur des surfaces limitées et serviront à souligner un élément d'architecture, elles ne devront en aucun cas faire un effet de masse pour les bâtiments.

### Les volets

Les menuiseries ne devront pas déborder du nu de la façade. Elles seront réalisées en métal ou en bois. Leur couleur devra être homogène pour l'ensemble de la construction. Les couleurs vives sont interdites.

### Les balcons

Les balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique. Les balcons en galette perpendiculaire pleins sont interdits.

### Antennes paraboliques

**Recommandation :** Elles devront être implantées de manière à être le moins visible depuis la voie publique. De plus, La couleur devra être choisie de manière à ce qu'elle se fonde le mieux possible dans le paysage naturel ou urbain.

### Annexes

Tout projet de construction devra comporter un local destiné à abriter les conteneurs du tri sélectif des déchets. Ce local devra être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins et conforme à l'arrêté municipal n° 2000-38. Ces constructions seront intégrées à la construction principale.

### RECOMMANDATIONS :

L'architecture devra s'inspirer du fond classique de l'architecture d'Ile-de-France tout en pouvant inclure des éléments d'architecture contemporaine. Elle devra être travaillée dans

un souci de qualité et s'inspirer de l'image des bâtiments pérennes qui sont le reflet du passé historique de la ville. Il sera fait référence à quelques détails qui caractérisent les immeubles anciens (par exemple : modénatures, corniches, ferronneries...)

## **ARTICLE UCd 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires à proximité, dans un rayon maximal de 300 mètres.

Ces règles s'appliquent aux constructions génératrices de SHON ou aux changements de destination.

b) Chaque constructeur devra réaliser en aérien ou sous forme de parking couvert ou enterré, le nombre de places correspondant aux besoins générés par sa construction.

Ce nombre sera calculé de la manière suivante :

Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondie au nombre supérieure
  - Au delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- Commerces :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectés au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.
  - Au delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée au commerce, réserve comprise, ou à l'artisanat
- Bureaux et équipements collectifs :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée aux bureaux, entrepôts et équipements collectifs : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> arrondie au nombre supérieure
  - Au delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les premiers 200 m<sup>2</sup>, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation. aux bureaux, entrepôts ou équipements collectifs.

En outre, il sera exigé, en cas de SHON supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, des aires de livraison et de stationnement pour les poids lourds et cars, à raison de 100 m<sup>2</sup> par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de SHON.

### **ARTICLE UCd 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est précisé que cet article porte sur les espaces verts à vocation privative réalisés par les constructeurs sur leur terrain :

15 % minimum de la surface de la parcelle devront être conservés en espace libre de pleine terre. Pour les constructions de bureaux, la surface de la parcelle conservée en espace libre de pleine terre est ramenée à 7 %.

Ces espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.

Une épaisseur de 0,50 m minimum de terre végétale sera exigée sur les dalles de couverture des parkings.

## III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UCd 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Néant.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.E**

La zone U.E couvre le quartier de la Coudraie et une petite partie des délaissés de l'Autoroute A. 14. Elle est destinée à recevoir principalement des habitations, et des équipements publics, mais aussi des commerces et des activités.

## **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE U.E 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans la zone U.E.

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude et la bonne tenue du voisinage, dont les dépôts de ferraille et de véhicules,
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes,
- Les installations classées qui ne figurent pas dans la liste annexée,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières,
- Les habitations légères de loisirs,

### **ARTICLE U.E 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées sont admises à condition de respecter la législation en vigueur et de figurer dans la liste annexée au présent règlement.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

## II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE U.E 3 – ACCES ET VOIRIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries réalisés à l'intérieur des parcelles doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

La largeur minimale des voies est fixée à 3,5 mètres.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE U.E 4 – LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **2) Assainissement :**

La zone est desservie par des réseaux d'assainissement séparatifs.

Toute nouvelle construction doit donc prévoir des réseaux privés séparatifs et chaque réseau doit être raccordé séparément.

Les constructions existantes doivent, sous un délai de 2 ans, mettre en conformité leur réseau privé afin de pouvoir se raccorder séparativement sur les réseaux communaux.

Rappel :

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale et du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

#### **Eaux usées.**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif, les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.



### Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'aux réseaux collectifs.

L'imperméabilisation des surfaces devra être compensée par la création d'ouvrages de rétention permettant d'assurer un degré de protection décennal.

La nature des sols ne permettant pas l'infiltration des eaux pluviales, des volumes de stockage-restitution dont le débit de fuite est limité à 5 l/s/ha sont imposés.

Les techniques de stockage/restitution suivantes devront être envisagées : noues enherbées, chaussées réservoirs, structures alvéolaires et bassins de rétention en dernier recours.

Le choix de la technique mise en place et sa mise en œuvre sont à la charge des propriétaires.

### **3) Électricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz**

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages seront obligatoirement installées en souterrain.

### **ARTICLE U.E 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

### **ARTICLE U.E 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, la marge de retrait sera de 4 mètres minimum de profondeur par rapport à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques.

- Sont autorisées dans la marge de retrait, les locaux techniques ou les locaux poubelles à la condition expresse qu'ils soient contigus avec le bâtiment principal.
- Les éléments légers non constitutifs de Surface de plancher, balcons, perrons, auvents, escaliers, les loggias étant exclues.

Pour les constructions implantées à l'alignement sur **la rue de Migneaux partie basse uniquement**, une marge de retrait de 1 mètre maximum, pourra être admise afin de tenir compte du dénivelé des parcelles.

### **ARTICLE U.E 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) L'implantation des constructions sur les limites séparatives de propriétés voisines est autorisée à condition de ne comporter aucune ouverture en pignon jointif à l'exception, des fenêtres de salle de bain, salle d'eau, WC, situées à plus de 2 mètres du sol (du plancher) et à condition que le châssis soit équipé de verre translucide ne laissant passer que la lumière.
- b) L'implantation des constructions en retrait des limites séparatives est autorisée. Les marges de retrait des constructions par rapport à ces limites séparatives seront :

- Pour les constructions nouvelles, les extensions et les surélévations de constructions existantes, dont la hauteur totale est supérieure ou égale à 14 mètres, la marge de retrait sera égale à la moitié de la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit ou au point bas de l'assise de la corniche de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres.
  - Pour les constructions nouvelles ou les extensions et surélévations de constructions existantes dont la hauteur totale est inférieure à 14 mètres, la marge de retrait sera égale à la moitié de la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit ou au point bas de l'assise de la corniche de l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres.
- c) Lorsque la limite séparative donne sur une voie privée desservant la parcelle, les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative de la voie privée ; en cas de retrait, une marge de 4 mètres minimum devra être respectée.

## **ARTICLE U.E 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **1) Règles générales**

Lorsque les constructions implantées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, au moins égale à 8 mètres (balcons compris ainsi que les terrasses réalisées à partir d'une hauteur de rez-de-chaussée + un étage (R+1) des constructions.

### **2) Règles particulières applicables aux marges d'implantation entre les constructions principales et les constructions annexes.**

Lorsque la construction annexe n'est pas contiguë à la construction principale, la marge de distance est fixée à 4 mètres (balcons compris ainsi que les terrasses réalisées à partir d'une hauteur de rez-de-chaussée + un étage (R+1) des constructions.

### **3) Exception**

Sont autorisés dans la marge de distance, des éléments constructifs légers non créateurs de surface de plancher. : marquises, perrons, auvents.

## **ARTICLE U.E 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE U.E 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée au point le plus haut (cheminées et antennes exclues) à 20 mètres soit un rez-de-chaussée et 5 étages.
- La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à 16 mètres (cheminées, panneaux solaires et antennes exclues) soit un rez-de-chaussée et 4 étages.
- L'extension des constructions existantes est fixée à 20 mètres (cheminées panneaux solaires et antennes exclues) soit un rez-de-chaussée et 5 étages.
- Lorsque le terrain possède une pente supérieure ou égale à 6% et que celui-ci est situé en contrebas ou/et en contre-haut d'une voie privée ouverte à la circulation ou d'une voie publique, la hauteur maximale des constructions nouvelles susmentionnée peut être majorée de 2 mètres au point le plus bas afin de tenir compte du dénivelé.
- Le point bas de la hauteur des constructions est le terrain naturel, s'il est de même niveau de part et d'autre des limites séparatives ou/et des voies et emprises publiques.  
En cas de terrain en pente et lorsque des travaux d'affouillement et d'exhaussement sont réalisés, la hauteur du bâtiment sera calculée à partir du terrain après travaux.

## **ARTICLE U.E 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.**

### ***-Règles générales***

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les bâtiments ou les extensions de bâtiments créatrice de logements, doivent participer, par leur implantation, leur architecture, l'orientation des façades et des ouvertures, leur systèmes d'isolation extérieur, à une approche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) ou Bâtiment Basse Consommation (B.B.C.).

### **2 - Façades**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans le paysage.

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

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

La création de murs pignons aveugles doit être évitée et particulièrement sur les voies publiques ou les voies privées ouvertes à la circulation. Dans la mesure où ils ne pourraient pas l'être, ils devront faire l'objet d'un traitement spécifique et être animés par des jeux de couleurs, des bandes horizontales, des soubassements, des marquages d'angles etc.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les baies ainsi que l'ensemble des ouvertures (à l'exception de celles des salles d'eau ou salles de bain) devront par leur emplacement, leurs dimensions et leurs matériaux répondre aux objectifs de Haute Qualité Environnementale, ou Bâtiment Basse Consommation.

La fermeture de loggias et balcons, ainsi que la couverture ou fermeture de terrasse sont interdites.

Les balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique (traitements du balcon et du débord)

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'intégrant au mieux à la façade.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les aires de stockages devront être traitées avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier si elles sont visibles des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation. Les aires de stockages qui ne sont pas intégrées au bâtiment devront être enterrées ou à défaut semi enterrées ;

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

### 3 - Façades des commerces, de service ou de bureaux.

Sont interdites pour les commerces et les activités, les enseignes lumineuses défilantes et les caissons lumineux.

Il est interdit de réaliser des conduits de cheminée en saillie sur les façades.

Les devantures commerciales devront s'intégrer parfaitement aux bâtiments existants, en termes de couleurs, matériaux et rythme des ouvertures.

### 4 - Toitures

Les toitures qu'elles soient en pentes ou en terrasse seront considérées comme une cinquième façade et recevront, en conséquence, un traitement approprié. Les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et tout autres éléments techniques situés sur les toitures terrasses, recevront, le cas échéant, un traitement spécifique et ne devront pas être visibles des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation.

**Ces prescriptions sont plus particulièrement applicables à la partie Est du secteur, le long de la rue des Migneaux. basse.**

Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées, toutefois, les acrotères et les gardes corps doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les éléments qui se rattachent à la toiture terrasse tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc. doivent être bien intégrés dans l'environnement immédiat.

En cas de toiture en pente, les ouvertures en toiture sont admises sous forme de lucarnes ou de châssis.

Les lucarnes doivent être de dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont placés en rythme avec le reste de la façade, parfaitement intégrés au plan de la toiture et non en sur épaisseur.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci.

En cas de toiture terrasse, les panneaux solaires seront intégrés aux édicules techniques.

En cas de toiture terrasse, les VMC devront être positionnées à 4 mètres minimum en retrait des acrotères.

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibrociment

Les antennes paraboliques de par leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à être le moins visibles possible depuis la voie publique et s'intégrer au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.

Les antennes de télévision classiques devront être implantées en sorte d'être le moins visibles de la voie publique.

Pour les groupes d'habitation ou les bâtiments collectifs, les fournisseurs d'accès seront regroupés afin de permettre l'implantation d'une antenne ou parabole collectives groupées avec les édicules techniques en toiture ou intégrées à ceux-ci.

Les conduits de ventilation des parkings en sous-sols devront être traités de façon à être le moins visibles de l'espace public.

## 5 - Les clôtures

- Sur les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation, les clôtures ne devront pas comporter de parties pleines supérieures à 50 cm et sans dépasser 150 cm de hauteur totale à partir du sol naturel. Pour des raisons esthétiques dûment motivées dans les demandes d'autorisation, les portails pourront atteindre 170 cm. Les clôtures seront de préférence doublées d'une haie diversifiée dans le choix des essences et dans les types de végétaux.
- Sur les autres limites de propriété, les clôtures seront obligatoirement ajourées et doublées d'une haie diversifiée dans le choix des essences et dans les types de végétaux, à moins qu'il n'existe déjà une clôture végétale en regard, sur la limite de la propriété voisine.

Les clôtures en grillage simple torsion sont interdites.

Les clôtures seront en harmonie avec les matériaux de construction et garde-corps des bâtiments.

Les murs pleins de clôture en limites séparatives sont interdits à l'exception des murs de soutènement.

Les murs pleins de clôture en limites de voies publiques ou privées sont interdits à l'exception des murs de soutènement.

## **ARTICLE U.E 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires dans un rayon maximal de 300 mètres.

a) - Pour les constructions neuves d'habitation d'une Surface de Plancher supérieure à 1 700 m<sup>2</sup>; la réalisation de parkings en surface est interdite, à l'exception de places de parkings destinées à des P.M.R. et rendues obligatoires par la législation en vigueur. Les parkings seront donc obligatoirement et nécessairement couverts ou enterrés.

- Pour les constructions neuves d'habitation de Surface de Plancher inférieure ou égale à 1 700 m<sup>2</sup>, les commerces, les extensions de constructions existantes, les activités et les équipements publics, la réalisation de parkings en surface est autorisée. Cependant, les revêtements de sols devront satisfaire aux exigences de Haute Qualité Environnementale et garantir la perméabilité des sols sur 50 % à 70 % de leur surface.

b) Chaque constructeur devra réaliser, le nombre de places correspondant aux besoins générés par sa construction selon les calculs suivants :

Nombre d'emplacements minimum :

- Habitation :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 40 % de la Surface de Plancher affectée à l'habitation.

En ce qui concerne les autres constructions il sera exigé une place de stationnement pour :

- Commerces :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 40 % de la Surface de Plancher affectée au commerce, réserve comprise, ou à l'artisanat

- Bureaux, et équipements collectifs privés et publics:

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la Surface de Plancher affectée aux bureaux, entrepôts ou équipements collectifs

c) - Pour l'ensemble des constructions, il est obligatoirement prévu des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisés ;

- Pour les constructions d'habitation, ils seront obligatoirement de plein pied et directement accessibles de l'extérieur. Ils seront réalisés dans des espaces clos et couverts et de préférence intégrés dans le bâtiment principal. Leur surface sera de 10 m<sup>2</sup> minimum et

devra permettre un stationnement et un usage pratique des deux-roues. Une partie du local pourra être affectée au stationnement des poussettes d'enfants.

- Pour les commerces, bureaux et activités, ils seront aussi obligatoirement de plein pied, et réalisés dans des espaces couverts disposant de systèmes d'accroches sécurisés pour les vélos. La surface de ces espaces sera de 8 m<sup>2</sup> minimum et devra permettre un stationnement et un usage pratique des deux-roues.

Les locaux à vélos situés en sous-sol ou à l'étage des constructions sont strictement prohibés.

### **ARTICLE U.E 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Cet article ne s'applique que pour les constructions neuves. Les espaces libres seront essentiellement végétalisés, les espaces minéraux étant l'exception. Ces derniers ne concerneront que les surfaces de voiries destinées aux véhicules à moteur et les aires de stockage enterrées ou semi enterrées ;

La surface végétalisée des parcelles devra être égale à 30 % de cette dernière avec un minimum de 20 % en espace de pleine terre.

La surface végétalisée sera composée strictement :

- des espaces de pleines terres
- des aires de jeux
- des liaisons et cheminement doux
- les couvertures sur dalles à condition qu'elles soient constituées d'un minimum d'1 mètre d'épaisseur de terre végétale et dans la limite de 20 % de la surface totale végétalisée de la parcelle.
- Les toitures végétalisées dans la limite de 10 % de la surface totale végétalisée de la parcelle.

La surface de pleine terre sera composée de terre ou remblai végétal de 2 mètres minimum d'épaisseur et sans jamais être située au dessus d'une superstructure.

Les espaces libres végétalisés à l'exception des toitures devront être essentiellement d'une seule trame et composer une unité globale cohérente. La juxtaposition de petits espaces végétalisés fragmentés est prohibée.

Il devra être planté 1 arbre par 100 m<sup>2</sup> de surface végétalisée à l'exception des toitures. Tous les arbres coupés à l'occasion des projets de construction devront être obligatoirement replantés.

## **III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U.E 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM AUTORISEE**

Néant

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

## PRESENTATION DE LA ZONE

---

(extrait du rapport de présentation)

Située dans le secteur Saint Sébastien au Nord-Est de Poissy, la zone UF correspond au projet de reconversion d'un ensemble de terrains actuellement occupés en grande partie par des activités industrielles et des friches. La ville de Poissy souhaite y réaliser une opération d'aménagement destinée à accueillir de l'habitat diversifié et des activités (commerces et bureaux notamment) ainsi que des équipements publics dans un **Espace d'Ouverture et de Liens, Ecologique et Solidaire**.

Cette reconversion prend la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté dite « EcoQuartier EOLES ».

Le règlement de la zone UF est complété par des orientations d'aménagement de l'EcoQuartier EOLES



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

## **ARTICLE UF 1 -OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les constructions à destination agricole.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

## **ARTICLE UF 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions destinées à l'habitat, à condition que pour chaque secteur délimités au document graphique UF 2, en application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme :

- au moins 25% du nombre de logements soient affectés à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

- au moins 11% du nombre de logements soient affectés à des logements en accession sociale et/ou maîtrisée.

- Les constructions destinées à abriter des activités industrielles, artisanales, d'entrepôt, de bureaux, de commerces et d'hébergement hôtelier à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,

- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords,

- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

De plus les constructions destinées à la fonction d'entrepôt doivent être liées à l'activité de commerces exclusivement et intégrée au bâtiment comprenant la surface de vente.

- Les constructions et travaux d'infrastructures ferroviaires d'intérêt public et leurs ouvrages annexes.

- Les installations classées à condition de respecter la législation en vigueur.

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone **et à condition que des précautions soient prises pour prévenir et traiter l'éventuelle pollution des sols.**

- Les parcs de stationnement enterrés ou semi enterrés lorsqu'ils qu'ils sont compatibles avec les préconisations du Plan de Gestion<sup>1</sup> ou si des mesures ont été prises pour la maîtrise de la pollution lors des affouillements de sol en liaison avec les autorités compétentes et conformément à la réglementation en vigueur.

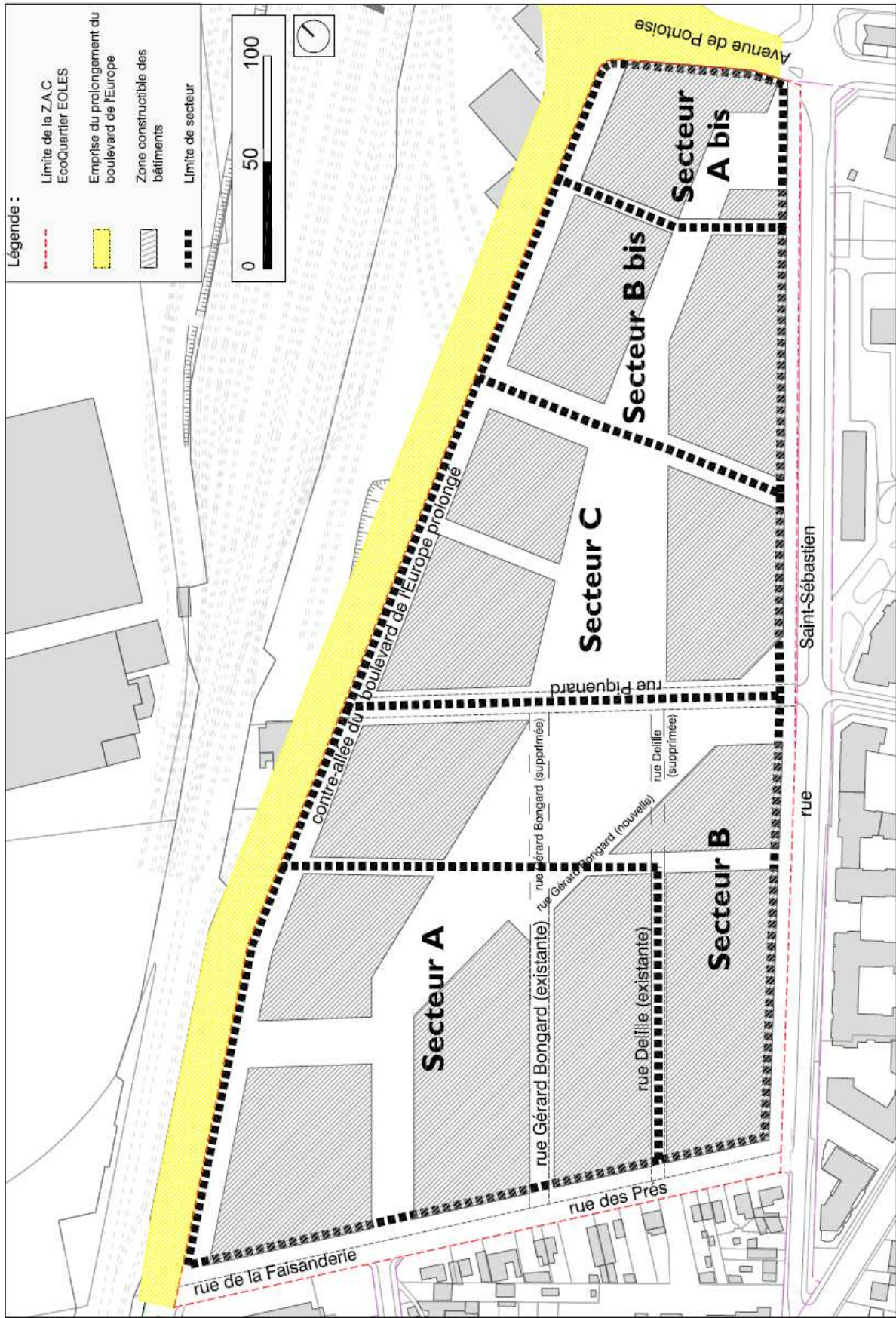
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

- L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

---

<sup>1</sup> L'objectif du plan de gestion est d'assurer la compatibilité du futur aménagement avec le site pollué sur lequel il s'implante. Le premier objectif est de supprimer ou, à défaut, maîtriser les sources de pollution et leurs impacts. Le plan de gestion définit les modalités de réhabilitation et d'aménagement du site, il prend en compte les enjeux environnementaux, techniques, sanitaires, financiers, politiques et sociétaux afin d'équilibrer et de trouver le meilleur compromis (bilan coût/avantage) : Source : AEU.



**PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT : DOCUMENT GRAPHIQUE UF 2**

## II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès aux parkings réalisés en sous-sol se feront directement depuis les voies qui bordent les îlots et devront être incorporés au rez-de-chaussée du bâtiment. Ces accès seront limités à 2 au maximum par îlot, tel que ces îlots sont dessinés au document graphique UF10.

Les accès ainsi que les éventuelles voiries réalisés à l'intérieur des parcelles doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur maximale des voies est fixée à 4,50 mètres.

### **ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***1) Alimentation en eau potable***

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

#### ***2) Assainissement***

Rappel :

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale et du syndicat intercommunal d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées.**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

### Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

L'imperméabilisation des surfaces devra être compensée par la création d'ouvrages de rétention permettant d'assurer un degré de protection décennal.

Dans les secteurs définis par le plan de gestion, les eaux pluviales seront **infiltrées** directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

En dehors de ces secteurs, la pollution des sols ne permettant pas l'infiltration des eaux pluviales collectées, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus **1 l/s par hectare** de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

D'une manière générale, pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les ouvrages de collecte et de rétention seront réalisés de préférence à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager. Le choix de la technique mise en place et sa mise en œuvre sont à la charge des propriétaires.

### **3) Energie – Voix Données Images**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé dans le domaine public.

### **4) Déchets ménagers**

Toute construction nouvelle devra être équipée afin de permettre son raccordement au système de collecte des déchets par aspiration lorsqu'il existe ou qu'il est projeté. En cas d'absence d'un réseau existant ou en projet, il est fait application de l'alinéa ci-après :

En l'absence de réseau de collecte par aspiration existant ou projeté, ou bien de bornes enterrées, les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et des encombrants dont les dimensions devront être conforme à l'arrêté municipal en vigueur. Les conteneurs en attente de la collecte devront être facilement accessibles depuis les voies et emprises ouvertes au public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

Les locaux commerciaux et d'activités devront disposer chacun d'un local à déchets adapté à leur nature (type d'activité).

Encombrants : toute construction nouvelle devra être équipée de locaux pour les encombrants de dimension conforme à l'arrêté en vigueur sur la commune.

Il est recommandé qu'un emplacement soit prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage.

## **ARTICLE UF 5– CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

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

• Les constructions seront implantées selon les règles fixées sur le document graphique UF6, à savoir :

- Aux angles et linéaires localisés au document graphique UF6 et légendés « alignement impératif », les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou futures.

- Le long des lignes localisées au document graphique UF6 et légendées « alignement ou retrait de 3 m maximum », les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un maximum de 3 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou futures.

- Le long des lignes localisées au document graphique UF6 et légendées « retrait de 3 m minimum », les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de profondeur par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou futures.

- Le long des autres voies ou emprises publiques actuelles et futures qui ne font pas l'objet d'une prescription sur le document graphique UF 6, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques actuelles ou futures avec un minimum de 1 mètre.

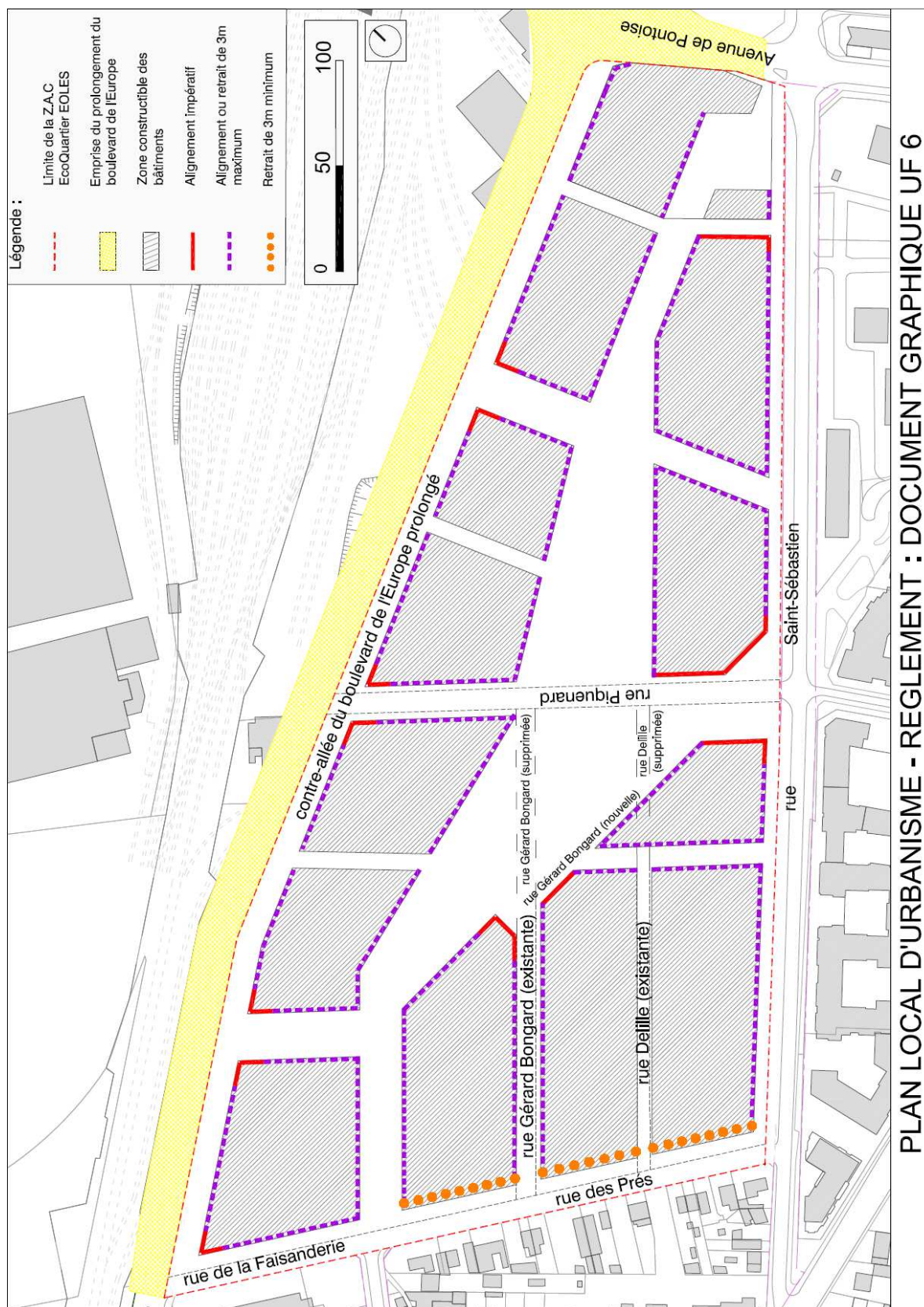
- Excepté rue des Prés (voir document graphique UF6), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Sont autorisés les éléments constructifs en saillie ou les dispositifs de captage d'énergie solaire en saillie, sur les voies ou emprises publiques actuelles ou futures dans la limite :

. de 0,30 mètre à partir d'une hauteur de rez-de-chaussée avec un minimum de 3.3 mètres au dessus du niveau de référence du plan de nivellement défini à l'article UF10.

. de 0,80 mètre à partir d'une hauteur de rez-de-chaussée + un étage (R+1) avec un minimum de 6 mètres au dessus du niveau de référence du plan de nivellement défini à l'article UF10.

Excepté le long de la contre-allée du boulevard de l'Europe où les constructions peuvent être implantées en continu formant un front bâti, l'implantation des constructions doit être discontinuée afin de préserver des ouvertures vers les intérieurs d'îlots.



**PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT : DOCUMENT GRAPHIQUE UF 6**

30 Septembre 2013

ECOQUARTIER EOLÉS

VILLE DE POISSY

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

- Les constructions peuvent être implantées soit :
  - sur les limites séparatives,
  - en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

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

---

### **Règle générale**

Lorsque les constructions implantées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, au moins égale à 8 mètres.

### **Règle particulière applicable aux marges d'implantation entre les constructions principales et les constructions annexes**

Lorsque la construction annexe n'est pas contiguë à la construction principale, la marge de distance est fixée à 4 mètres (balcons compris ainsi que les terrasses réalisées à partir d'une hauteur de rez-de-chaussée + un étage (R+1) des constructions.

### **Exception**

Sont autorisés en saillie dans la marge de distance de 8 mètres, les éléments constructifs non créateurs de surface de plancher (auvent, marquise...) ou les dispositifs de captage d'énergie solaire en saillie, dans la limite de :

- . de 0,30 mètre à partir d'une hauteur de rez-de-chaussée avec un minimum de 3.3 mètres au dessus du niveau de référence du plan de nivellement défini à l'article UF10.
- . de 0,80 mètre à partir d'une hauteur de rez-de-chaussée + un étage (R+1) avec un minimum de 6 mètres au dessus du niveau de référence du plan de nivellement défini à l'article UF10.

## **ARTICLE UF 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.



## **ARTICLE UF 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de référence du plan de nivellement inscrit sur le document graphique UF10 jusqu'au point le plus haut du bâtiment, en excluant les cheminées, les antennes et les dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions est fixée selon les règles inscrites sur le document graphique UF10, à savoir :

► Dans les zones légendées « hauteur limitée » :

- A l'angle de la rue Saint-Sébastien et de la rue des Prés sur une profondeur de 13 mètres mesurée par rapport à l'alignement de la rue Saint Sébastien et de 26 m mesurée par rapport à l'alignement de la rue des Prés, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée + 3 étages (R+3).

- Excepté pour l'îlot O bis et à l'angle avec la rue des Prés, le long de la rue Saint Sébastien, sur une profondeur de 13 mètres mesurée par rapport à l'alignement, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée + 5 étages (R+5).

- Le long de la rue des Prés, excepté à l'angle avec la rue Saint Sébastien sur une profondeur de 9 mètres mesurée par rapport à l'alignement, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée + 2 étages (R +2).

- Le long de la rue Delille, sur une profondeur de 3 mètres mesurée par rapport à l'alignement, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée + 2 étages (R+2).

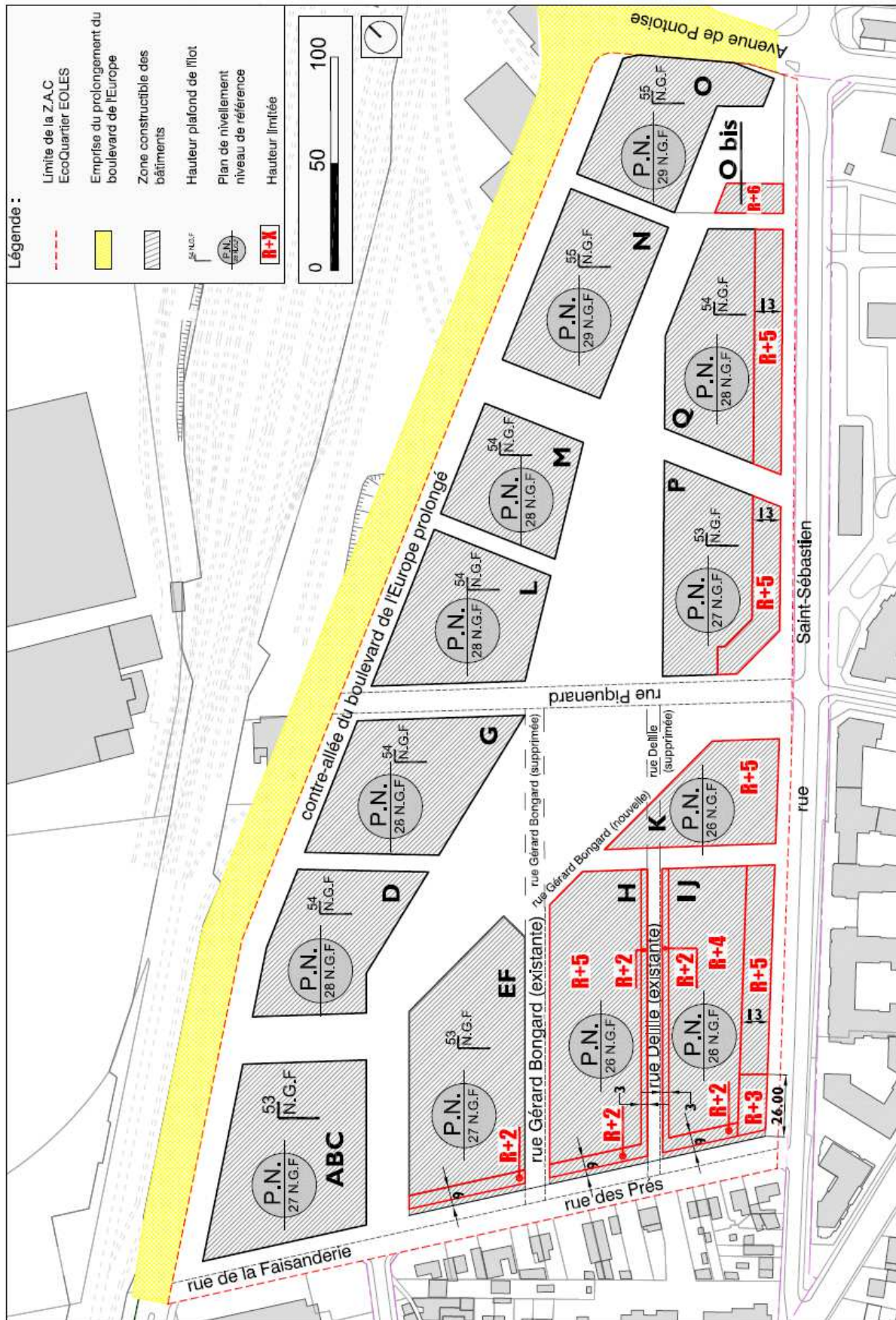
- En dehors des profondeurs visées ci-dessus, la hauteur maximale de l'îlot IJ est fixée à 18 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée + 4 étages (R+4).

- En dehors des profondeurs visées ci-dessus, la hauteur maximale de l'îlot K et de l'îlot H est fixée à 20 mètres soit un rez-de-chaussée + 5 étages (R+5).

- La hauteur maximale de l'îlot O bis est fixée à 23 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée + 6 étages (R+6).

► En dehors des zones légendées « hauteur limitée » :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 26 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée + 7 étages (R+7).



VILLE DE POISSY

ECOQUARTIER EOLES

23 Septembre 2013

## **ARTICLE UF 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

En application de l'article R 111-21 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.

### Volumétrie

- Les constructions à usage de logements collectifs pourront proposer une répartition des volumes présentant un socle constituant l'assise des bâtiments et qualifiant le rapport avec l'espace dans lequel il s'insère (espace public notamment) puis la strate des étages.
- Afin de rompre la monotonie que provoquerait un linéaire important de façade des ruptures devront être créées dans le traitement des volumes ou des façades tout en préservant une lecture homogène de l'ensemble.

### Façades commerciales, Enseignes

- Les façades commerciales devront s'inscrire dans la structure du bâti et en respecter la trame. Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage. Les caissons lumineux sont interdits.

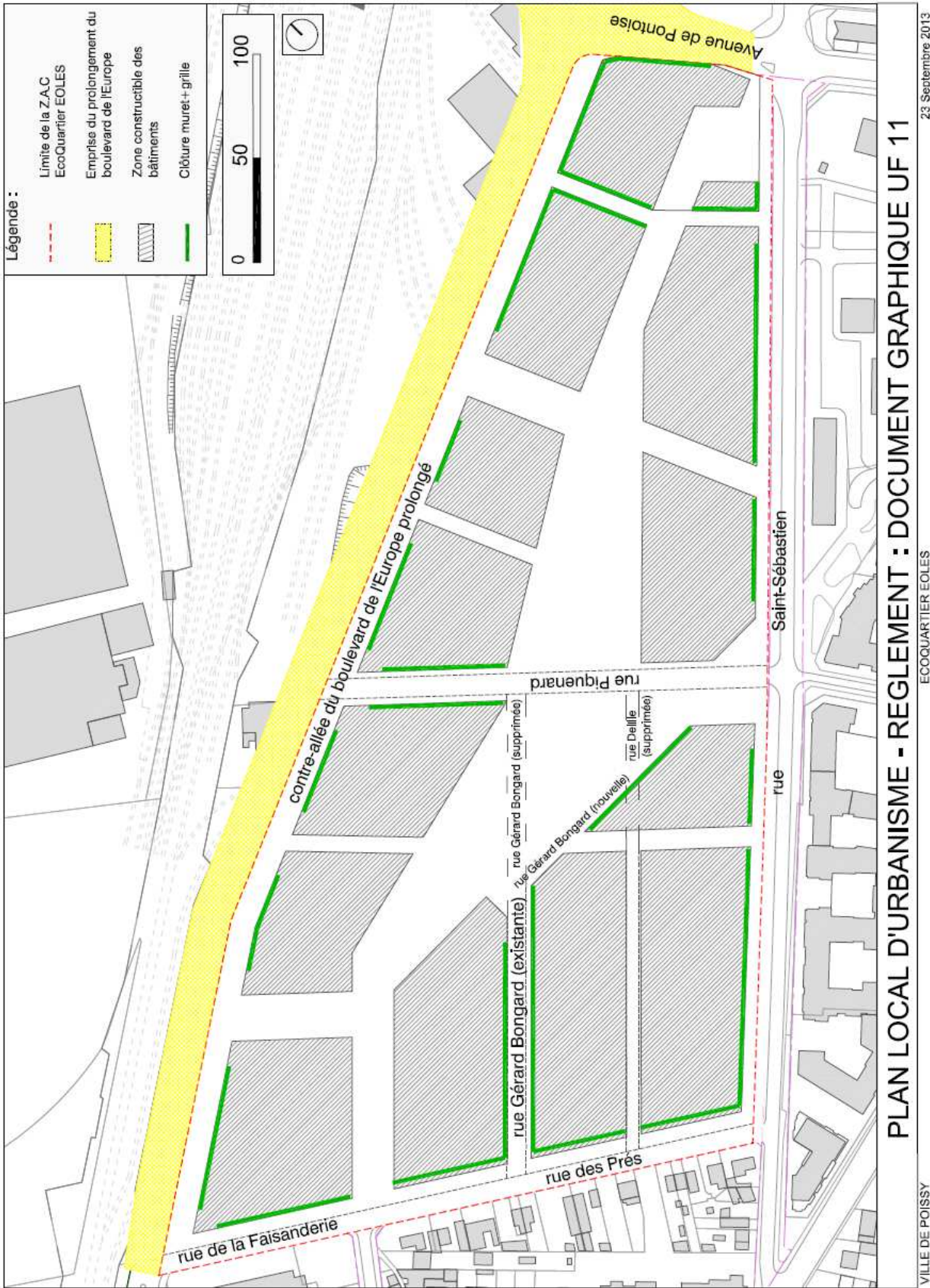
### Toitures

- Les toitures qu'elles soient en pentes ou en terrasse seront considérées comme une cinquième façade et recevront, en conséquence, un traitement approprié.
- Dispositions concernant les éléments techniques situés sur les toitures autres que les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) et les éoliennes :  
Les appareils de climatisation, les antennes paraboliques, les antennes relais, les antennes classiques et tout autre élément technique situé sur les toitures, recevront, le cas échéant, un traitement spécifique et ne devront pas être visibles des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation.
- Dispositions concernant les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) et les éoliennes situés sur les toitures :  
Les panneaux solaires et les éoliennes devront s'intégrer à la composition architecturale de la toiture et du bâtiment.  
Pour les groupes d'habitation ou les bâtiments collectifs, les fournisseurs d'accès seront regroupés afin de permettre l'implantation d'une seule antenne ou parabole.

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.  
La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,50 mètre.

- Les clôtures localisées au document graphique UF11 seront constituées :  
- d'un muret en maçonnerie de 0,50 mètre maximum surmonté de grille métallique à barreaudage vertical et/ou surmonté d'éléments en bois verticaux et/ou horizontaux. Excepté les haies, tout autre élément de doublage de la clôture est interdit.



## **ARTICLE UF 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération et en sous-sol.

Les parkings seront obligatoirement réalisés en sous-sol à l'exception de places de parkings destinées à des personnes à mobilité réduite (P.M.R.) et rendues obligatoires par la législation en vigueur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

### **1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (recharge normale et/ou rapide).

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Ce minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

— soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;

— soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (recharge normale et/ou rapide)..

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur principal, situé dans un local technique électrique.

Tout ou partie de ces places doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

De plus, les aires de stationnement en plein air sur les parcelles doivent être conçues de manière à pouvoir intégrer les dispositifs techniques pour la recharge des véhicules électriques (recharge normale et/ou rapide).

## **2 - Les vélos et les poussettes**

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé et se situer en rez-de-chaussée du bâtiment et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Chaque espace destiné aux deux-roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation et/ou de bureaux, la superficie réservée au stationnement sera au minimum de 2,25% de la surface de plancher affectée à l'habitation et/ou au bureau avec une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, une partie de la surface réservée au stationnement sécurisé des vélos devra être affectée au stationnement des poussettes.

- Pour les autres bâtiments (constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, activités commerciales, artisanales, industrielles), le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

## **3 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

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

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Chaque constructeur devra réaliser, le nombre de places correspondant aux besoins générés par sa construction selon les calculs suivants :

### Construction à destination d'habitat

#### **Règle générale**

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 38% de la surface de plancher affectée à l'habitation.

#### **Règle particulière**

. Pour les constructions à destination d'habitat spécifiques telles que logements en foyer de jeunes travailleurs, résidence personnes âgées...., il sera créé 1 place minimum de stationnement pour cinq logements.

#### Constructions à destination de commerce et d'activité artisanale

Une surface au moins égale à 40% de la surface de plancher du local (réserve comprise) sera affectée au stationnement.

#### Constructions à destination d'activité industrielle

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher du local (réserve comprise) sera affectée au stationnement.

#### Constructions à destination de bureau

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

#### Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

## **ARTICLE UF 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces libres seront essentiellement végétalisés, les espaces minéraux étant l'exception.
- Les espaces libres végétalisés à l'exception des toitures devront être essentiellement d'une seule trame et composer une unité globale cohérente. La juxtaposition de petits espaces végétalisés fragmentés est prohibée.
- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts. Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales à condition qu'ils soient à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager.

La superficie des espaces verts nécessaires (SEVn) sera calculée de la manière suivante :

$$\mathbf{SEVn = S_1 + 0.8S_2 + 0.4S_3 + 0.2S_4}$$

A savoir

- Les surfaces d'espaces verts ayant une épaisseur de terre d'au minimum 1 mètre (S<sub>1</sub>) sont affectées du coefficient 1 ; elles comptent pour 100% de leur superficie.
- Les surfaces d'espaces verts ayant une épaisseur de terre d'au minimum 0,60 mètre (S<sub>2</sub>) sont affectées du coefficient 0.8 ; elles comptent pour 80% de leur superficie.
- Les surfaces de toitures végétalisées extensives avec une épaisseur de substrat de 10 cm minimum (S<sub>3</sub>) sont affectées du coefficient 0.4 ; elles comptent pour 40% de leur superficie.
- Les surfaces de façades végétalisées par des plantes grimpantes en pleine terre ou par de la végétation suspendue (S<sub>4</sub>) sont affectées du coefficient 0.2 ; elles comptent pour 20% de leur superficie.

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



### III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE U.F 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM AUTORISEE**

Il n'est pas fixé de règle.

### IV PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

#### **ARTICLE UF 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :
  - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
  - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
  - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
  - utiliser les énergies renouvelables,
  - valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Les constructions doivent se raccorder au réseau collectif de chaleur ou de froid existant ou projeté.
- Les performances énergétiques des constructions neuves devront être supérieures de 10 % à la réglementation en vigueur. L'objectif est pour l'EcoQuartier EOLES d'atteindre des bâtiments à énergie positive.

#### **ARTICLE UF 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

En application de l'article L123-1-5 14° 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils existent.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

La zone UI couvre les secteurs à vocation essentielle d'accueil d'activités économiques et des équipements d'intérêt collectif

## **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- Les occupations du sol incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude et la bonne tenue du voisinage,
- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 2 du présent règlement.

### **ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à condition que cela n'aggrave pas les nuisances pour l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les installations mobiles et les constructions précaires liées aux chantiers de construction.
- Les constructions et travaux d'infrastructures ferroviaires d'intérêt public et leurs ouvrages annexes.
- Les affouillements et les exhaussements du sol liés aux constructions et aux travaux d'infrastructures ferroviaires.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

### **REGLES APPLICABLES EN PLUS EN SECTEUR UI C ET UI A**

- Les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone et de son voisinage.
- Les constructions à usage commercial si elles sont directement liées au fonctionnement de la zone.
- Les habitations liées à des activités de services destinées à répondre aux besoins des personnes travaillant dans la zone ou un périmètre rapproché: crèches, garderies...
- Les habitations de type « foyer de travailleurs ».

## **II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries réalisés à l'intérieur des parcelles doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UI 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT.**

### 1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

### 2) Assainissement.

Rappel : L’assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu’aux règlements de la collectivité locale ou du syndicat intercommunal d’assainissement.

Pour les constructions nouvelles :

- Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être réalisé en séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.
- Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d’eaux usées et d’eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu’ils puissent être raccordés aux réseaux séparatifs lorsque ceux-ci seront réalisés.

#### a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d’assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d’eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

#### b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d’assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu’en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d’infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d’adopter des solutions d’infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d’un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d’au moins deux heures).Les

aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha

3) Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

### **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

**En Secteur UI a :**

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Etre implantées en observant une marge de retrait d'au moins 8 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

2) L'implantation de la construction devra en tout point être à une distance égale à la différence d'altitude entre cette construction et le point le plus proche de l'alignement opposé avec un minimum de 8 mètres.

**En Secteur UI b :** les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

**En Secteur UI c :** les constructions devront respecter les prescriptions figurant au document graphique joint page 86. En leur absence, elles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans tous les cas les ouvrages techniques tels que les postes de distribution... peuvent être implantés à l'alignement.

**En Secteur UI d :** les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de la voie.

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

**Règles applicables en secteurs UI a, UI b et UI d :**

- 1- Les constructions et installations, les aménagements ou extensions de constructions existantes pourront être implantés soit en limite séparative soit en retrait de ces limites.
- 2- Si les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres,

si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, et avec un minimum de 8 mètres dans le cas contraire.

#### **Règles applicables en secteur UI c :**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative. Toutefois la construction est autorisée sur une limite séparative, à condition :

- o Qu'il existe déjà en limite séparative une construction sur la parcelle voisine.
- o Que soit réalisée concomitamment une construction également en limite séparative.

Dans les deux cas susmentionnés l'ensemble devra présenter une unité architecturale. Par ailleurs, par rapport aux limites formant talus l'implantation est libre.

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

#### **Règles applicables en secteurs UI a, UI b et UI d :**

Lorsque deux constructions implantées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, au moins égale à :

- La hauteur de façade de la construction la plus élevée si la façade la plus basse comporte des ouvertures ayant pour conséquence de créer des vues directes.
- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouverture ayant pour conséquence de créer des vues directes.

**Règles applicables en secteur UI c :** les constructions seront implantées à une distance minimale de 6 mètres.

### **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

#### **Règles applicables en secteurs UI a et UI d :**

L'emprise au sol des constructions y compris des constructions annexes ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.

Secteur UIa, les équipements publics rendus nécessaires au fonctionnement de la zone ne sont soumis à cette règle.

**En secteurs UI b et UI c :** il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, au droit du point considéré (faîtage, égout). La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (faîtage, égout).

La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 27 mètres en UI a et UI b
- 17 mètres en UI c
- 8 mètres en UI d

Outre les règles de hauteur fixées précédemment, la hauteur de la façade devra être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 m. En face du débouché d'une voie adjacente, cette distance sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché. Les constructions situées à l'angle de deux voies bénéficient de la hauteur compatible avec la voie la plus large.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur, les équipements collectifs lorsque les nécessités de fonctionnement technique l'imposent, ainsi que les ouvrages techniques : silos, pylônes, cheminées, etc.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

### 1) Dispositions applicables sur l'ensemble de la zone

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. Les descentes d'eaux pluviales devront s'harmoniser aux façades. Les matériaux ou couleurs seront identiques à ceux de la façade.

Les balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique. Les balcons en galette perpendiculaire pleins sont interdits.

### 2) Dispositions concernant les travaux sur les constructions existantes

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en respectant le traitement architectural de la partie existante.

### 3) Dispositions concernant les constructions nouvelles

Ces constructions doivent, de par leur volumétrie et leur implantation, s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le type d'architecture utilisé.

### 4) Dispositions concernant les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou celles existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres. En limite des voies publiques, sont interdits les matériaux inadaptés à l'environnement tels que tôle, plaque de béton...



## **5) Dispositions applicables en plus dans le secteur Uld**

Le traitement des façades devra être particulièrement soigné afin de garantir une bonne intégration des constructions dans le site.

### **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il sera réalisé des aires de stationnement sur la parcelle dont les caractéristiques et les normes sont ainsi définies :

Ces règles s'appliquent aux constructions génératrices de SHON ou aux changements de destination.

A titre indicatif, on considère qu'une place de parking représente une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

En cas de création de SHON supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, des aires de livraisons pour les poids lourds seront exigées. Cette règle ne sera pas applicable à l'habitat.

### **Nombre minimum de places à réaliser**

#### **Règles applicables en secteurs UI a, UI b et UI d :**

##### Habitat :

- Logement individuel : 2 places par logement

Bureaux, laboratoires, industries : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 30 % de la SHON du projet.

Commerces et services : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50 % de la surface de vente

Toutefois pour les surfaces commerciales de plus de 1000 m<sup>2</sup>, le nombre de places est fixé à au moins une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Dépôts : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 10 % de la SHON du projet

Restaurants : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface affectée à l'activité.

Hôtels : une place pour trois chambres

##### Equipements publics :

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même, des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement, des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

## **Règles applicables en secteur UI c**

En plus des normes visées ci dessous devront être prévus :

- les espaces nécessaires au stationnement des camions et véhicules utilitaires
- des places de stationnement pour les visiteurs.

Habitat : une place pour 100 m2 de SHON affectée au logement.

Bureaux : une place pour 40 m2 de SHON affectée aux bureaux.

Activités et services : une place pour 80 m2 de SHON affectée à ces activités.

Commerces : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50 % de la surface de vente

Restaurants: une place pour 10 m2 de surface affectée à l'activité.

Hôtels : une place par chambre

### Equipements publics :

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même, des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement, des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

## **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **Règles applicables en secteurs UI a, UI b et UI d :**

Il sera planté, en bac ou en pleine terre, au minimum un arbre pour 300 m2 de terrain.

25 % des marges de retrait par rapport aux voies seront traités en espaces verts.

Les parkings devront faire l'objet d'aménagements paysagers, notamment sur les franges.

Les installations nuisantes et les dépôts devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuillage persistant.

En UI d, les constructions devront être accompagnées d'aménagements paysagers de manière à garantir une bonne intégration dans le site naturel des bords de Seine et dans le celui des abords de la RD 113 et de l'autoroute A. 14.

### **Règles applicables en secteur UI c:**

La totalité des surfaces laissées libres par les constructions, aires de stationnement et aires de circulation et de manœuvre sera aménagée en espaces verts plantés. La superficie de ces espaces verts sera au moins égale à 20 % de la superficie totale de la propriété.

Le nombre d'arbres à haute tige plantés sur chaque parcelle sera au moins égal à :

- un arbre pour quatre places de parking
- un arbre pour 80 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Le nombre le plus contraignant s'imposera. Les plantations d'arbres seront réalisées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les installations nuisantes et les dépôts devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuillage persistant.

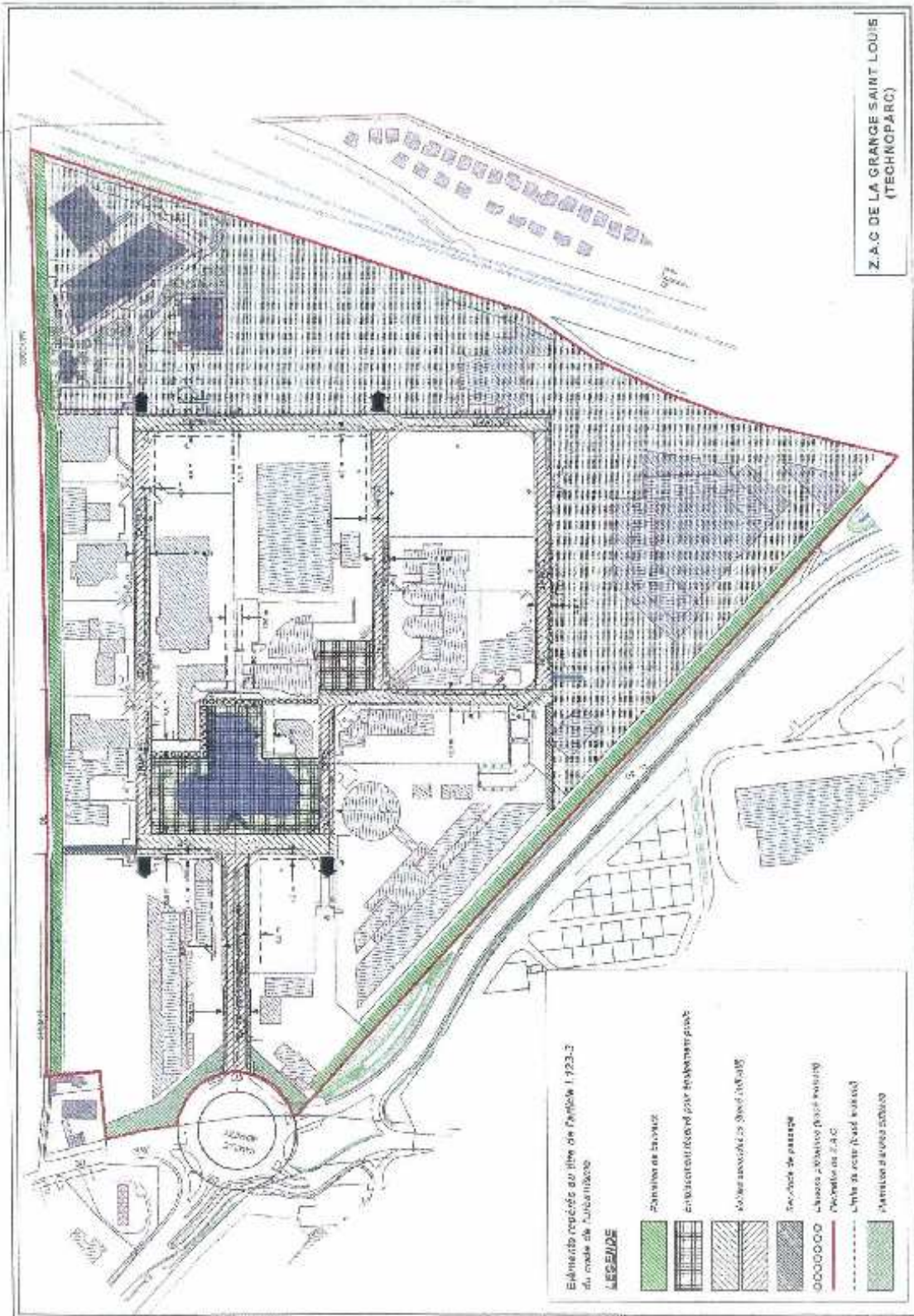
### III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**En secteurs UI a, UI b et UI d :** Néant

**En secteurs UI c :** La SHON maximale est fixée à 125 000 m<sup>2</sup>, dont 700 m<sup>2</sup> maximum pour la SHON affectée au commerce.

Ne sont pas concernées par cette S.H.O.N. maximale, les constructions à usage d'habitation.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

Les zones UP sont des secteurs à vocation essentielle d'habitat individuel, pouvant accueillir quelques activités.

## **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UP 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans la zone UP, sauf s'il s'agit d'équipements publics.

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude et la bonne tenue du voisinage, dont les dépôts de ferraille et de véhicules.
- Les bâtiments d'exploitation agricole sauf en UPb.
- Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Les installations classées qui ne figurent pas dans la liste annexée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Sont par ailleurs interdites en UPd les constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'artisanat.

### **ARTICLE UP 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées sont admises dans les zones UPa UPb UPc, à condition de respecter la législation en vigueur et de figurer dans la liste annexée au présent règlement.
  - La construction de bâtiments est admise en UPd à condition qu'elle n'implique qu'une extension de constructions existantes.
  - Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales et de services sont autorisées en UPa, UPb, UPc à condition que la surface affectée à l'activité ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de SHON (annexes comprises) par établissement.
  - Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L-123.1.7ème du Code de l'Urbanisme
1. les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions

particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

2. aucune construction ne peut être implantée à l'exception des abris de jardins s'ils occupent au maximum 5 m<sup>2</sup> au sol et 2,50 m de hauteur à l'égout. Des aménagements, des extensions de constructions existantes (sans changement de destination), peuvent être effectuées dans la continuité du bâti et dans une limite de 20% de la SHON.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007. Par ailleurs, les constructions figurant sur la liste annexée au présent règlement sont considérées comme des éléments bâtis remarquables au titre de l'article L. 123-1 7°d du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R 421-23 h, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le P.L.U a identifié, en application de l'article L. 123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

### III CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UP 3 – ACCES ET VOIRIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries, réalisés à l'intérieur des parcelles, doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

La largeur minimale des voies est fixée à 3 mètres lorsque la voie d'accès dessert moins de 5 logements et à 4 mètres lorsqu'elle dessert 5 logements ou plus.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres de croisement des alignements respectifs de 2 voies.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UP 4 – LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

### 2) Assainissement.

Pour les constructions nouvelles,

3. Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.
4. Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu'ils puissent être raccordés aux réseaux séparatifs lorsque ceux ci seront réalisés.

Rappel :

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale et du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

#### a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol de la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

#### b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha
- secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

3) Électricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

#### **ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant sauf sur l'Île des Migneaux, où les unités foncières devront avoir une taille minimum de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

1) règles applicables dans les secteurs UP a et UP c

a - Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

- Être implantées en observant une marge de retrait d'au moins 4 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Toutefois pour les constructions d'une hauteur à l'égout du toit supérieure à 6, 50 mètres, la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies suivantes : avenue Foch, rues Charles Maréchal et Pasteur, Boulevard Victor Hugo, Boulevard Devaux entre la rue du Général de Gaulle et le boulevard Gambetta, où les constructions devront s'implanter à l'alignement.

L'implantation de la construction devra en tout point être à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre cette construction et le point le plus proche de l'alignement opposé avec un minimum de 8 mètres.



En face du débouché d'une voie adjacente, cette distance sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Sont toutefois autorisés dans la marge de retrait les éléments constructifs légers non créateurs de S.H.O.N. : balcons, marquises, perrons, auvents.

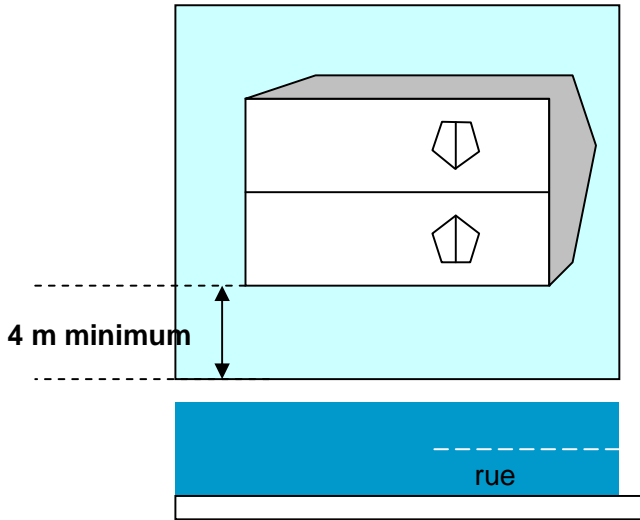
b- Lorsqu'une construction est déjà implantée dans la marge de retrait, son extension est autorisée en prolongement horizontal ou vertical du volume existant sous réserve du respect des autres articles du présent règlement et dans la limite d'une augmentation de 30 % maximum de la SHOB de la construction existante.

2) Règles applicables dans les secteurs UP b et UP d : **les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.**

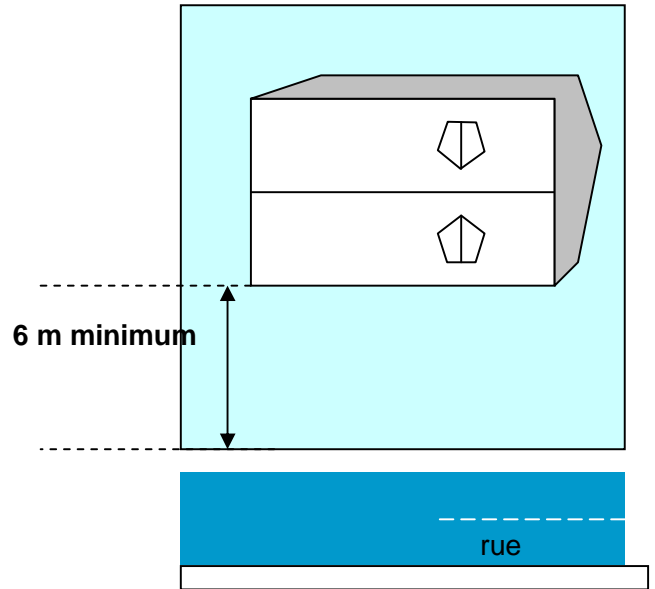
**3) En cas d'implantation à l'alignement,** des dispositifs de collecte des eaux pluviales seront prévus afin d'éviter tout rejet sur le domaine public.

**UP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES en Upa, Upc**

**CAS GENERAL : construction de moins de 6,5m à l'égout du toit**

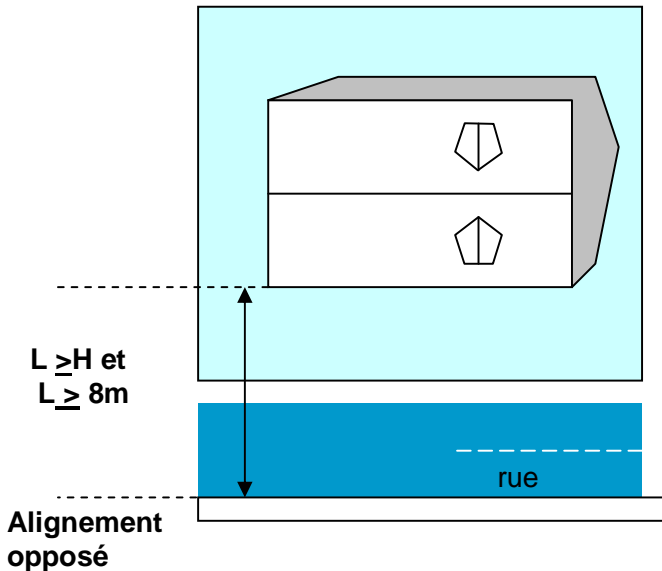


**CAS Particulier : construction de plus de 6,5m à l'égout du toit**

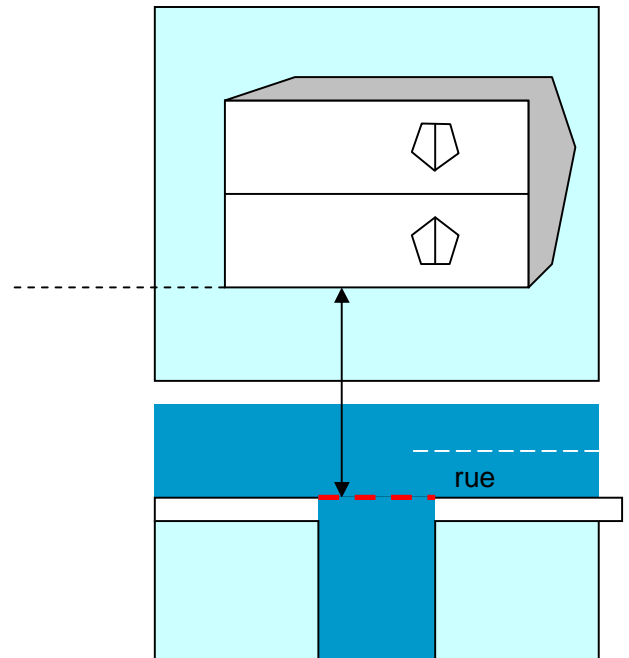


**Calcul par rapport à l'alignement opposé**

H=différence d'altitude entre deux bâtiments se faisant face



**Calcul par rapport à un alignement fictif**



## **ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1) Dans les secteurs UP a, UP b, UP d uniquement :**

a) L'implantation sur les limites séparatives de propriété est autorisée, à condition de ne comporter aucune ouverture en pignon jointif, et uniquement dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes n'excèdent pas 7 mètres de hauteur à l'égout sur la limite de propriété, la partie de construction restante sera soumise au principe  $L=H$

Lorsque les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes s'adossent à un bâtiment en bon état, édifié sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune et jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction existante.

b) Marges de retrait : lorsqu'elles sont implantées en retrait, les constructions doivent respecter des marges de retrait par rapport aux limites séparatives au moins égales à :

Pour les constructions nouvelles :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout (ou à l'acrotère) avec un minimum de 6 mètres si celle-ci comporte des ouvertures créant des vues directes.
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres si celle-ci est aveugle ou comporte des ouvertures non créatrices de vues directes,

Pour les constructions existantes, ainsi que les extensions et les surélévations comportant des ouvertures créant ou agrandissant des vues directes :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 6 mètres.

Pour les constructions existantes, ainsi que les extensions et les surélévations comportant des ouvertures créant ou agrandissant des ouvertures non créatrices de vues directes :

- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres.

c) Dans les autres cas et lorsque les constructions, extensions ou surélévations de constructions existantes ne sont pas implantées en limite séparative, une marge de retrait égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 sera demandée.

Pour les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes, dans le cas de création ou d'agrandissement d'ouvertures dans les salles de bain, salles d'eau ou WC, la marge de retrait sera ramenée à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres à condition que le châssis soit équipé de verre translucide ne laissant passer que la lumière et soit implanté à une hauteur de 1,70m par rapport au plancher.

### **2) Dans le secteur UP c :**

Pour les constructions nouvelles : les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Aucune implantation n'est autorisée à moins de 6 mètres d'une limite séparative, à l'exception des garages isolés ou abris de jardins.

Pour les constructions existantes ainsi que les extensions :

La création ainsi que l'agrandissement d'ouvertures génératrices de vues directes devront respecter une marge de 6 mètres minimum. Cette distance est ramenée à 2,50 mètres en cas de pignon aveugle ou d'ouvertures non créatrices de vues directes.

**3) En tous secteurs, règles particulières :**

a) lorsque la limite séparative donne sur une voie privée desservant la parcelle, les constructions devront s'implanter à un minimum de 2,50 mètres.

b) Implantation par rapport à la limite séparative constituant aussi une limite avec la forêt domaniale : les constructions seront implantées en retrait de 10 mètres par rapport à la forêt domaniale, les abris de jardins sont autorisés dans la marge de retrait minimum existant.

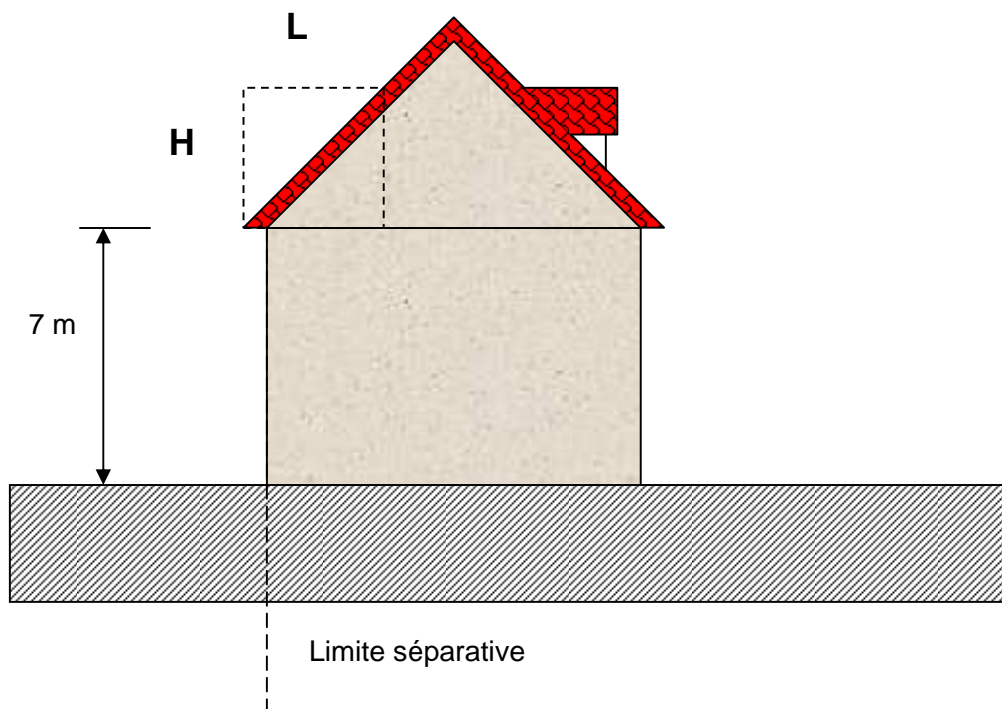
c) Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de retrait minimum fixée aux articles 6, 7 et 8, l'extension de cette construction est autorisée en prolongement horizontal ou vertical du volume existant sous réserve du respect des autres articles du présent règlement et dans la limite d'une augmentation de 25 % maximum de la S.H.O.B.

## UP 7 1°a IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) ° Dans les secteurs UPa, UPb et UPd uniquement :

a) L'implantation sur les limites séparatives de propriété est autorisée, à condition de ne comporter aucune ouverture en pignon jointif, et uniquement dans les cas suivants :

- Lorsque la construction nouvelle ou son extension s'adosse à un bâtiment en bon état, édifié sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune, et jusqu'à concurrence de la construction existante.
- **Lorsque les constructions nouvelles n'excèdent pas 7 mètres de hauteur à l'égout sur la limite de propriété, la partie de construction restante sera soumise au principe L=H, (voir illustration ci-dessous)**



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

### **1) - Règles générales**

Lorsque les constructions implantées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, au moins égale à :

- La hauteur de façade de la construction la plus élevée si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes.

- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 2 mètres si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouverture ayant pour conséquence de créer des vues directes.

### **2) - Règles particulières applicables aux marges d'implantation entre les constructions principales et les constructions annexes :**

Lorsque la construction annexe n'est pas contiguë à la construction principale, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

**3) - Exceptions :** Sont autorisés dans la marge de retrait des éléments constructifs légers non créateurs de SHON : balcons, marquises, perrons, auvents.

## **ARTICLE UP 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- \* 50 % de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UP a, UP b, UP d,
- \* 25 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UP c.

## **ARTICLE UP 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

\* En secteur UPa et UPd la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée et 2 étages surmontés de combles pouvant être aménagés sur un seul niveau uniquement en cas de toitures à pentes.

\* En secteurs UP b et UP c, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée et un niveau surmonté de combles pouvant être aménagés sur un seul niveau uniquement en cas de toitures à pentes. Dans le secteur UP c correspondant à l'Île des Migneaux, la hauteur maximale des constructions sera mesurée à partir de la côte d'inondation correspondant à la crue de 1910 augmentée de 20 cm.

**ARTICLE UP 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.**

1. Règles générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront être réalisés en préservant l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

2. Façades

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

La création de murs pignons aveugles doit être évitée. Dans la mesure où ils ne pourraient être évités, ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 30 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable aux équipements collectifs.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animés avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Les balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique. Les balcons en galette perpendiculaire sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'harmonisant à la façade.

Les locaux à conteneurs devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

### 3. Façades commerciales

Les façades des locaux commerciaux réalisées par voie de transformation d'une construction existante doivent être conçues en respectant les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées : rythme des ouvertures, soubassement... Les caissons lumineux et les enseignes lumineuses défilantes sont interdits.

### 4. Toitures

Les toitures seront en pentes. Les toitures terrasses sont toutefois autorisées si elles sont justifiées par le choix du parti architectural et si les bordures (acrotères) sont traitées avec soin. En cas de toitures à pentes seront créés des débords de toiture, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Les ouvertures en toiture sont admises sous forme de lucarnes ou de châssis. L'utilisation de la lucarne est recommandée.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont placés en rythme avec le reste de la façade, parfaitement intégrés au plan de la toiture.

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibrociment

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci.

Les antennes paraboliques de par leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à être le moins visibles possible depuis la voie publique et s'intégrer au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.

### 5. Les clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m. Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- En limite des voies et emprises publiques : muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- En limite séparative : grillage, doublé d'une haie vive.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux bâtiments collectifs, aux murs de soutènement participant à l'intérêt de la rue ou du hameau.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

En zone UPa, pour les terrains implantés le long d'une voie bruyante telle définie par l'arrêté préfectoral n°00.34 du 10 octobre 2000, modifié par l'arrêté préfectoral 04.030 du 13 février 2004, un mur plein de 2 mètres maximum, surmonté d'un chaperon pourra être autorisé. Ce



mur devra être recouvert d'un enduit en harmonie avec la ou les constructions auxquelles il se raccorde.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas en cas de réhabilitation de clôtures existantes.

## **ARTICLE UP 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 1) Principes :

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires dans un rayon maximal de 300 mètres.

Les règles suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles génératrices de S.H.O.N. ou aux changements de destination, et ne concernent pas les extensions non créatrices de nouveaux logements.

### 2) Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :
  - Dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHON affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondis au nombre supérieur
  - Au delà de 300 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation, y compris les 300 premiers m<sup>2</sup> de SHON.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- Commerces et locaux artisanaux :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondis au nombre supérieur.
  - Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée au commerce, réserve comprise, ou à l'artisanat, y compris les 200 premiers m<sup>2</sup> de SHON.
  
- Bureaux, entrepôts, hôtels :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée aux bureaux, entrepôts et équipements collectifs : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> arrondis au nombre supérieur.
  - Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation. aux bureaux, entrepôts ou équipements collectifs, y compris les 200 premiers m<sup>2</sup> de SHON.

- Équipements collectifs :
  - En zone UPd et UPa, pour les équipements collectifs, la surface affectée au stationnement devra correspondre aux besoins et à l'objet de l'équipement.

En outre, il pourra être exigé, en cas de SHON supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, des aires de livraisons et de stationnement pour les poids lourds et cars, à raison de 100 m<sup>2</sup> par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de SHON y compris les 1 00 premiers m<sup>2</sup> de SHON.

### **ARTICLE UP 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Conservation des plantations existantes : Les projets de constructions devront être étudiés en vue d'assurer la conservation maximum des plantations existantes.

#### Aménagement des espaces libres

25 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espace libre (espace non occupé par les constructions), avec au moins 15 % de la surface du terrain en espace de pleine terre perméable.

En secteur UPa et UPb, ces 20% de surface de pleine terre perméable devront être respectés.

#### Plantations, aménagements paysagers

Les marges de retrait par rapport aux voies feront l'objet de plantations ou d'aménagements paysagers sur au moins la moitié de leur surface. Ces aménagements devront participer au maximum à l'animation et à l'agrément de l'espace public. Il sera planté au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain nu.

Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

## III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU SHON MAXIMUM AUTORISEE**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- En secteur UP a : 0,60
- En secteur UP c : 0,30

En secteurs UP b et UP d : il n'est pas fixé de COS

Aucun COS n'est applicable aux bâtiments techniques de petites dimensions (type transformateur E.D.F.) ou aux équipements collectifs.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPe**

La zone UPe couvre la zone d'une opération d'ensemble d'habitat individuel, (classée AUP dans la version précédente du PLU).

## **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UPE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude et la bonne tenue du voisinage, dont les dépôts de ferraille et de véhicules.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Les installations classées qui ne figurent pas dans la liste de l'annexe.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE UPE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS**

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles cyclables et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

b) Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a)

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'équipements publics ;
- Les installations classées à condition de respecter la législation en vigueur et de figurer dans la liste annexée au présent règlement.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées

lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

## II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UPE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les accès ainsi que les voiries, réalisés à l'intérieur des parcelles, doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

La largeur minimale des voies est fixée à 3 m lorsque la voie d'accès dessert moins de 5 logements et à 4 m lorsqu'elle dessert 5 logements ou plus.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 m du croisement des alignements respectifs de 2 voies.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UPE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

#### 1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 2) Assainissement.

Pour les constructions nouvelles,

Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.

Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu'ils puissent être raccordés aux réseaux séparatifs lorsque ceux-ci seront réalisés.

Rappel :

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale ou du syndicat intercommunal d'assainissement.

a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduelles industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

### 3) Électricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

#### **ARTICLE UPE 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Néant

#### **ARTICLE UPE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

- Être implantées en observant une marge de retrait d'au moins 4 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Toutefois pour les constructions d'une hauteur à l'égout du toit supérieure à 6, 50 mètres, la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.
  - De plus, l'implantation de la construction devra en tout point être à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre cette construction (point le plus haut) et le point le plus proche de l'alignement opposé, avec un minimum de 8 mètres.
- En face du débouché d'une voie adjacente, cette distance sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Sont toutefois autorisés dans la marge de retrait les éléments constructifs légers non créateurs de SHON : balcons, marquises, perrons, auvents.

#### **ARTICLE UPE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Aucune implantation n'est autorisée à moins de 6 mètres d'une limite séparative, à l'exception des garages isolés ou abris de jardins.

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

### **8.1 - Règles générales**

Lorsque les constructions implantées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, au moins égale à :

La hauteur de façade de la construction la plus élevée si la façade la plus basse comporte des ouvertures ayant pour conséquence de créer des vues directes.

La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 2 mètres si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

### **8.2 - Règles particulières applicables aux marges d'implantation entre les constructions principales et les constructions annexes :**

Lorsque la construction annexe n'est pas contiguë à la construction principale, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

## **ARTICLE UPE 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UPE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au point le plus haut soit un rez-de-chaussée et un étage surmonté de combles pouvant être aménagés sur un seul niveau uniquement en cas de toitures à pentes.



**ARTICLE UPE 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.**

1. Règles générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

2. Façades

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

La création de murs pignons aveugles doit être évitée. Dans la mesure où ils ne pourraient être évités, ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 30 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable aux équipements collectifs.

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animées avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

Les balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique. Les balcons en galette perpendiculaire pleins ou avec ferronnerie de simple accompagnement sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux et des couleurs s'harmonisant à la façade.

Les locaux à conteneurs devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

### 3. Toitures

Les toitures seront en pentes. Les toitures terrasses sont toutefois autorisées si elles sont justifiées par le choix du parti architectural et si les bordures (acrotères) sont traitées avec soin. En cas de toitures à pentes seront créés des débords de toiture.

Les ouvertures en toiture sont admises sous forme de lucarnes ou de châssis. L'utilisation de la lucarne est recommandée.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont placés en rythme avec le reste de la façade, parfaitement intégrés au plan de la toiture.

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibrociment

Les antennes paraboliques de par leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à être le moins visibles possible depuis la voie publique et s'intégrer au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.

### 4. Les clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m. Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- En limite des voies et emprises publiques : muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- En limite séparative : grillage, doublé d'une haie vive.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

## **ARTICLE UPE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 1) Principes :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Règles s'appliquent aux constructions nouvelles génératrices de SHON ou aux changements de destination, mais ne s'appliquent pas aux extensions non créatrices de nouveaux logements.

2) Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :
  - Dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHON affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondis au nombre supérieur.
  - Au delà de 300 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

Commerces et locaux artisanaux :

- Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondis au nombre supérieur.
- Au delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée au commerce, réserve comprise, ou à l'artisanat.

\* Pour les équipements collectifs et les commerces, cette norme pourra être modulée, en plus ou en moins, pour tenir compte de la fréquentation attendue, des modes de déplacement des clients ou des usagers, des heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement public ou privé existantes à proximité.

### **ARTICLE UPe 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Conservation des plantations existantes : Les projets de constructions devront être étudiés en vue d'assurer la conservation maximum des plantations existantes.

#### **Aménagement des espaces libres**

25 % au moins de la superficie du terrain doivent être traitées en espace libre (espace non occupé par les constructions), avec au moins 15 % de la surface du terrain en espace de pleine terre perméable.

#### **Plantations, aménagements paysagers**

Les marges de retrait par rapport aux voies feront l'objet de plantations ou d'aménagements paysagers sur au moins la moitié de leur surface. Ces aménagements devront participer au maximum à l'animation et à l'agrément de l'espace public. Il sera planté au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain nu.

### III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UPe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à : 0,30

Les bâtiments techniques d'intérêt général de petites dimensions (type transformateur EDF) ne sont pas soumis aux contraintes de COS.

## **TITRE II:**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du P.L.U. qui sont les suivantes :

- \* **Zone AU**
- \* **Zone AUc**
- \* **Zone AUp**
- \* **Zone AUe**
- \* **Zone AUh**

# **DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE AU**

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

**Les zones AU situés le long de la rue de la Bidonnière et entre le secteur e la Coudraie (Zone UE) et la RD 113 sont couvertes par une servitude de projet au titre de l'article L. 123-2 a) du Code de l'urbanisme. Dans ce périmètre délimité par des hachures sur le plan de zonage et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global,** il est interdit de réaliser des constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et / ou d'emprise au sol.

### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2.

### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles ne remettent pas en cause le futur aménagement d'ensemble de la zone et qu'elles respectent les dispositions de l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme qui sont applicables dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 13 et de l'A 14 et dans une bande de 75 mètres .de part et d'autre de l'axe de la RD 113 et de la RD 30:

- les annexes des constructions existantes,
- les aménagements de constructions existantes sans changement de destination,
- les équipements publics,

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

## II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Néant

### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Néant

#### **ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Néant

#### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies.

#### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées selon les règles suivantes : la marge de recul par rapport à la limite séparative sera égale à la hauteur à l'égout du bâtiment.

#### **ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions seront implantées selon les règles suivantes : la marge de recul d'une construction par rapport à une autre sera égale à la hauteur à l'égout du bâtiment.

#### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

#### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

Néant

#### **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Néant

#### **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

Néant

#### **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES.**

Néant

### III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc**

La zone AUc est couverte par une servitude de projet au titre de l'article L. 123-2 a) du Code de l'urbanisme. Dans ce périmètre délimité par des hachures sur le plan de zonage et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, il est interdit de réaliser des constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et / ou d'emprise au sol. Les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

## **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUc 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans la zone AUc,

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec la salubrité, la sécurité, dont les dépôts de ferraille et de véhicules.
- Les constructions à usage industriel, artisanal ou agricole.
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes (hors aire d'accueil des gens du voyage).
- Les installations classées qui ne figurent pas dans la liste annexée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE AUc 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées sont admises à condition de respecter la législation en vigueur et de figurer dans la liste annexée au présent règlement.
- Le stationnement des caravanes est autorisé à condition que celui ci s'inscrive dans le périmètre d'une aire d'accueil des gens du voyage



Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme espace paysager remarquable, au titre de l'actuel article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et correspondant aux « 40 % d'espaces naturels » imposés par le S.D.R.I.F. dans les zones pyjamas :

1. Les constructions de toutes natures sont prohibées,
2. les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

## II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUC 3 – ACCES ET VOIRIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries réalisés à l'intérieur des parcelles doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

La largeur minimale des voies est fixée à 3 mètres lorsque la voie d'accès dessert moins de 5 logements et à 4 mètres lorsqu'elle dessert 5 logements ou plus.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres de croisement des alignements respectifs de 2 voies.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE AUC 4 – LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

### **2) Assainissement.**

Pour les constructions nouvelles,

- Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.
- Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d'eau usées et d'eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu'ils puissent être raccordés aux réseaux séparatifs lorsque ceux ci seront réalisés.

Rappel :

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale et du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

#### a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol de la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha
- secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

3) Électricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

**ARTICLE AUC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

**ARTICLE AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à la RD. 113, les constructions seront implantées à 75 mètres de l'axe de la route.

L'implantation par rapport à la rue de la Bidonnière sera de 20m

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, la marge de retrait sera de 2,5 mètres minimum de profondeur par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

**ARTICLE AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la marge de retrait ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère du toit terrasse du bâtiment, situé en vis-à-vis de la limite séparative, avec un minimum de 6 mètres.

Lorsqu'une limite séparative donne sur une voie privée desservant la parcelle, les constructions pourront s'implanter le long de la voie ou en retrait. Dans ce dernier cas, les constructions devront respecter un minimum de 2,5 mètres par rapport à la limite de la voie, à l'exception des locaux techniques et des locaux poubelles.

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

Lorsque plusieurs constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement entre chaque façade ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou en cas de toiture terrasse, à l'acrotère du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres.

#### **ARTICLE AUc 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

#### **ARTICLE AUc 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser la cote de 100 NGF.

#### **ARTICLE AUc 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.**

##### Règles générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les vues et percées visuelles depuis le hameau de la Bidonnière vers la vallée de la Seine seront recherchées.

Les balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique.

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'intégrant au mieux à la façade.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

## **ARTICLE AUC 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ainsi que des voies privées destinées à tomber dans le domaine public. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires à proximité, dans un rayon maximal de 300 mètres.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles génératrices de Surfaces de plancher ou aux changements de destination mais ne s'appliquent pas aux extensions non créatrices de nouveaux logements.

b) Chaque constructeur devra réaliser en aérien ou sous forme de parking couvert ou enterré, le nombre de places correspondant aux besoins générés par sa construction.

Ce nombre sera calculé de la manière suivante :

Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :
  - Dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de Surface de plancher affectés au logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.
  - Au delà de 250 m<sup>2</sup> de Surface de plancher: la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la Surface de plancher affectée à l'habitation.

En ce qui concerne les autres constructions il sera exigé une place de stationnement pour :

- Commerces :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher affectés au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.
  - Au delà de 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher: la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la Surface de plancher affectée au commerce, réserve comprise, ou à l'artisanat
- Bureaux, hôtels et équipements collectifs :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher affectée aux bureaux, entrepôts et équipements collectifs : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.
  - Au delà de 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, y compris les premiers 200 m<sup>2</sup>, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la Surface de plancher affectée à l'habitation. aux bureaux, entrepôts ou équipements collectifs

En outre, il sera exigé, en cas de Surface de plancher supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, des aires de livraison et de stationnement pour les poids lourds et cars, à raison de 100 m<sup>2</sup> par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

### **ARTICLE AUC 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>.

Lorsque leur surface excède 1000 m<sup>2</sup>, les parcs de stationnement doivent être divisés par des rangées d’arbres ou de haies vives à feuillage persistant.

#### Espace paysager remarquable

Dans l’espace paysager remarquable identifié sur le document graphique, correspondant aux 40% d’espace naturel imposés par le S.D.R.I.F., les vergers existants seront obligatoirement conservés, les arbres morts ou malades seront remplacés.

## III POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUC 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM AUTORISEE**

Le COS est fixé à 1.

Aucun COS n’est applicable aux bâtiments techniques ou aux équipements d’intérêt collectif.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE**

La zone Aue couvre une zone à urbaniser réservée aux commerces, ou loisirs, ou équipements publics.

## **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans la zone AUE,

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude et la bonne tenue du voisinage, dont les dépôts de ferraille et de véhicules.
- Les constructions à usage industriel, artisanal ou agricole.
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Les installations classées qui ne figurent pas dans la liste annexée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE AUE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées sont admises à condition de respecter la législation en vigueur et de figurer dans la liste annexée au présent règlement.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

## II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUE 3 – ACCES ET VOIRIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries, réalisés à l'intérieur des parcelles, doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

La largeur minimale des voies est fixée à 4 mètres.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres de croisement des alignements respectifs de 2 voies.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AUE 4 – LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 2) Assainissement.

Pour les constructions nouvelles,

- Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.
- Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d'eau usées et d'eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu'ils puissent être raccordés aux réseaux séparatifs lorsque ceux ci seront réalisés.

Rappel :

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale et du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

- d) Eaux usées.



Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol de la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

e) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

f) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha
- secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

3) Électricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

**ARTICLE AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à la RD. 113, les constructions seront implantées à 65 m minimum de l'axe de la route, (cette distance est réduite après le dossier d'étude amendement Dupont, joint au PLU).

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans ce dernier cas, la marge de retrait sera de 10 mètres minimum de profondeur par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

## **ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la marge de retrait ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère du toit terrasse du bâtiment, situé en vis-à-vis de la limite séparative, avec un minimum de 10 mètres.

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

Lorsque plusieurs constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement entre chaque façade ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou en cas de toiture terrasse, à l'acrotère du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres.

## **ARTICLE AUE 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 12 000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE AUE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 20 m.

## **ARTICLE AUE 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.**

### Règles générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

### Façades

Les balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique.

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'intégrant au mieux à la façade.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Le ou les bâtiments ne devront pas dépasser une surface totale de 12 000 m<sup>2</sup> et devront avoir des décrochés de façades et de hauteurs, avec une amplitude de hauteur de 2 à 4 mètres, avec une hauteur maximale de l'ensemble de 20 mètres.

### **ARTICLE AUE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires à proximité, dans un rayon maximal de 300 mètres.

b) Chaque constructeur devra réaliser en aérien ou sous forme de parking couvert ou enterré, le nombre de places correspondant aux besoins générés par sa construction.

Ce nombre sera calculé de la manière suivante :

Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :
  - Dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON affectés au logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.
  - Au delà de 250 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation.

En ce qui concerne les autres constructions il sera exigé une place de stationnement pour :

- Commerces :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectés au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.
  - Au delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée au commerce, réserve comprise, ou à l'artisanat
- Bureaux, et équipements collectifs :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée aux bureaux, entrepôts et équipements collectifs : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.

- Au delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les premiers 200 m<sup>2</sup>, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation. aux bureaux, entrepôts ou équipements collectifs

En outre, il sera exigé, en cas de SHON supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, des aires de livraison et de stationnement pour les poids lourds et cars, à raison de 100 m<sup>2</sup> par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de SHON.

### **ARTICLE AUE 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Des merlons le long de la RD 113, doivent être plantés, en continuité de la zone AUh. Les abords des autres voies jouxtant la zone doivent aussi être paysagers.

Les parkings devront être aussi plantés avec un minimum de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> de stationnement. Une majorité des plantations devra évoquer le passé de la zone avec des végétaux rappelant les vergers (fruitiers d'ornements).

## **III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU SHON MAXIMUM AUTORISE**  
Néant

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh**

La zone AUh couvre une zone à urbaniser à vocation d'habitat.

## **ARTICLE AUH 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- Les activités et occupations nouvelles incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude, la bonne tenue du voisinage et le caractère du paysage urbain et l'environnement, dont les dépôts de ferraille et de véhicules,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les installations classées qui ne figurent pas dans la liste des installations classées annexée au présent règlement,
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts.

## **ARTICLE AUH 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

1) Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-12 d du code de l'Urbanisme et en application de la délibération n°32 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.
- les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

2) Les constructions à usage d'habitation, de commerce sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- Les installations classées doivent respecter la législation en vigueur et figurer dans la liste des installations classées annexée au PLU.
- Les aménagements et les extensions d'installations classées existantes sont permis après étude du dossier et sous réserve de ne pas nuire à l'environnement en accord avec les autorités compétentes.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

### **ARTICLE AUH 3 : ACCES ET VOIRIE**

Rappel : cet article porte uniquement sur les voies réalisées par les constructeurs sur leur parcelle, en accompagnement des constructions, jusqu'au raccordement sur les futures voies publiques réalisées par l'aménageur à l'intérieur de la zone.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries réalisés à l'intérieur des parcelles doivent être d'une taille et de dimensions suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées. Leur largeur minimale est fixée à 4 m.

Les accès directs de la zone depuis ou vers la RD 113 sont interdits

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AUH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

## 2) Assainissement.

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au code de la Santé Publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale ou du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

La parcelle sera desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.

### d) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par les collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

### e) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

### f) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

## 3) Électricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

## **ARTICLE AUH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

#### **ARTICLE AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent avoir un minimum de 4 m de recul par rapport à la limite de l'emprise publique du cimetière.

Par rapport à la RD113, le recul est de 45m de l'axe de la route (après étude amendement Dupont, joint au PLU).

Lorsque les façades sont implantées en retrait de l'alignement, Les surfaces comprises dans les marges de recul doivent être plantées et aménagées en jardin. Les dépôts de déchets de toute nature y sont interdits.

La distance P. mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de bâtiment à construire au point le plus proche de l'alignement opposé, est au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. En face du débouché d'une voie, cette distance est calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

#### **ARTICLE AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le recul, mesuré horizontalement et perpendiculairement à la façade, par rapport aux limites de parcelles contiguës à la zone doit être égale à la moitié de la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 5 mètres.

Dans les marges de retrait, les ouvrages de type « rampes de parking » sont autorisés.

#### **ARTICLE AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre tout point des bâtiments en vis-à-vis soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies créatrices de vues directes sur les pièces d'habitation ou de travail,
- la hauteur de façade de la construction la plus basse, avec un minimum de 4 mètres si cette dernière comporte des vues secondaires ou est aveugle

#### **ARTICLE AUH 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant



## **ARTICLE AUH 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser 18 m.

## **ARTICLE AUH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1) Dispositions générales.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

### 2) Traitement des façades :

Les façades des constructions doivent être ordonnées, notamment par la discrétion, la sobriété, la simplicité de leur composition et de leur volumétrie, par le rythme et les proportions de leurs ouvertures, par la nature, l'aspect et la couleur de leurs matériaux, pour rappeler le caractère du bâti de Poissy.

Les éléments de modénature, correctement rythmés, tels que corniches, bandeaux, entablements, appuis, soubassements etc.... doivent être modestes et respecter les dispositions du présent article. Ils peuvent avoir plus d'importance pour souligner un traitement architectural particulier.

La disposition des percements, portes, fenêtres, baies, lucarnes doit être organisée et régulière.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les coloris de ces matériaux sont conformes au coloris définis dans la palette des couleurs préconisées à Poissy.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

Sont interdits :

- les enduits non « grattés fin » et les enduits ciments gris,
- les peintures extérieures employées sur plus de 10 % de la façade
- les façades rideau en verre réfléchissant
- les menuiseries et serrureries en aluminium non traité ou anodisé or ou argent
- les menuiseries et occultations de baies en bois « naturel » non laqué
- les garde-corps en verre
- les ouvrages d'évacuation d'eau de pluie, chéneaux, gouttières, trop-pleins etc.... en PVC
- les conduits d'évacuations divers visibles en sous-face de porche, balcon, avancée de façade etc...
- les occultations de baies par persiennes extérieures

- les coffres de volets roulants extérieurs.

### 3) Toitures :

Les constructions sont couvertes à 80 % de leur longueur totale par des toitures en pente d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures doivent être à pente formant faîtage.

Sont autorisées les toitures de type « Mansart » et terrasses, dans ce cas il n'est pas fixé de degré de pente.

Les coloris des toitures sont conformes aux coloris définis dans la palette des couleurs préconisées à Poissy.

Sont interdits :

- les châssis de toitures en vis-à-vis des espaces publics ou des voies,
- les étanchéités apparentes, les matériaux synthétiques imitant ardoise tuile ou bois,
- les débords de toiture en pignon ou façade.

### 4) Clôtures

La hauteur maximum des clôtures autorisée est de 2 mètres. Toutefois, la partie pleine des clôtures, sur une voie ouverte à la circulation ne pourra excéder 0,8 mètre de hauteur.

### **5) PUBLICITES COMMERCIALES**

Sont interdites les enseignes sur les toits des immeubles.

### **ARTICLE AUH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, et autant que possible en souterrain, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique absolue de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur devra justifier, au dépôt de la demande de permis de construire, de l'achat ou de la location de longue durée de places de stationnement nécessaires à proximité, dans un rayon maximal de 300 mètres.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles génératrices de SHON ou aux changements de destination mais ne s'appliquent pas aux extensions non créatrices de nouveaux logements.

b) Chaque constructeur devra réaliser en aérien ou sous forme de parking couvert ou enterré, le nombre de places correspondant aux besoins générés par sa construction.

Ce nombre sera calculé de la manière suivante :

Nombre d'emplacements minimum :

- Logements :
  - Dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHON affectés au logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.
  - Au delà de 300 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation.

En ce qui concerne les autres constructions il sera exigé une place de stationnement pour :

- Commerces :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectés au commerce ou à l'artisanat: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.
  - Au delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée au commerce, réserve comprise, ou à l'artisanat
- équipements collectifs :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON affectée aux bureaux, entrepôts et équipements collectifs : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur.
  - Au delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les premiers 200 m<sup>2</sup>, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON affectée à l'habitation. aux bureaux, entrepôts ou équipements collectifs

En outre, il sera exigé, en cas de SHON supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, des aires de livraison et de stationnement pour les poids lourds et cars, à raison de 100 m<sup>2</sup> par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de SHON.

### **ARTICLE AUH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les cours couvertes, les cours anglaises et les rampes des parcs de stationnement ne sont pas considérées comme espaces libres.

#### **1) emprises privées non bâties autres que des voies :**

- Ces emprises doivent faire l'objet d'un traitement paysager pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales qui n'excéderont pas un tiers de la superficie de ces espaces libres.
- Les dalles de parking à l'air libre devront être surmontées d'une épaisseur d'au moins 60 cm de terre végétale afin de pouvoir réaliser des aménagements paysagers de qualité. Ces aménagements comprendront notamment des arbustes d'ornement.

#### **2) Voies et Emprises publiques, voies privées :**

Les espaces libres, existants ou à créer, réservés aux piétons ou affectés à la desserte automobile doivent faire l'objet d'aménagements de qualité : traitement de sols, mobilier urbain et plantations d'arbres de haute tige doivent être soigneusement mis en œuvre pour permettre une requalification d'ensemble de ces espaces et accompagner l'intégration de cette opération dans l'environnement de Poissy.

Le long de la RD113 devra être traité en continuité de la zone AUe, avec la plantation des merlons d'isollements avec une végétation arborée rappelant les vergers (fruitiers d'ornements).

#### **ARTICLE AUH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

La SHON (surface hors-œuvre nette) maximale à construire est de 23 000 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments techniques d'intérêt général de petites dimensions (type transformateur EDF) ne sont pas soumis aux contraintes de COS.



## **TITRE III:**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

La zone A couvre l'ensemble des zones réservées à l'activité agricole.

## **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article A 2 et en particulier toutes les constructions à usage d'activités économiques qui ne seraient pas liées à l'activité agricole, à l'exception des changements de destinations au titre des dispositions des articles L. 123-3-1 et R. 123-7 du code de l'urbanisme, mentionnés à l'article A 2 ci-après.

Dans la bande de protection de 50 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute construction est interdite. Cette distance est mesurée à partir de la limite effective des boisements.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article L 111- 1- 4 du code de l'urbanisme qui sont applicables dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A. 13 et de l'A. 14 et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 113 et de la RD. 30:

- Les exhaussements et affouillements du sol liés aux travaux hydrauliques, aux besoins de l'agriculture, et aux travaux d'utilité publique sauf en lisière des massifs de plus de 100 hectares. En dehors de la lisière de ce massif, ils ne doivent pas porter atteinte aux racines des arbres inclus dans les boisements.

- les constructions nécessaires et directement liées aux besoins des exploitations agricoles (constructions destinées à la protection du matériel et des récoltes), y compris les logements dans le cas d'une nouvelle exploitation agricole.

En outre, sont également admis en application des dispositions des articles L. 123-3-1 et R. 123-7 dernier alinéa du code de l'urbanisme, les aménagements et changements de destinations des bâtiments agricoles identifiés dans le document graphique dès lors que ces aménagements et changements de destination ne compromettent pas l'exploitation agricole.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007. Par ailleurs, les constructions figurant sur la liste annexée au présent règlement sont considérées comme des éléments bâtis remarquables au titre de l'article L. 123-1 7°d du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R 421-23 h, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le P.L.U a identifié, en application de l'article L.

123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les terrains repérés sur le document graphique du P.L.U. comme « espace paysager remarquable » (E.P.R.), sont régis par les dispositions de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du P.L.U. et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

## II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement des alignements respectifs de deux voies.

D'autre part, lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent tourner.

Lorsque l'emprise actuelle ou future des voies est inférieure à 4 m de largeur, les rampes de garages devront respecter une marge de recul au moins égale à 2 m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.



## 1. Accès particuliers

Ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- \* avoir au moins 3,00 m de largeur de voie
- \* avoir moins de 60 m de longueur
- \* desservir au plus 3 logements ou des exploitations occupant au plus 10 personnes.

## 2. Voies secondaires

Leur création est soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

# **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

## 1. Eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

## 2. Assainissement

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique, ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale et du syndicat intercommunal d'assainissement.

### a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol de la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A. 14 : 4 l/s.ha

3. Electricité - Téléphone - Télécommunications

Les lignes de distribution d'énergie électrique, de télécommunications et de câblage doivent être installées en souterrain.

**ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 10 mètres de l'alignement le long des voies et emprises publiques.

**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en retrait. La marge de retrait sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut.

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

Lorsque deux bâtiments sont implantés en vis-à-vis sur une même parcelle, ils seront en retrait l'un par rapport à l'autre, selon une marge de retrait au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les serres, ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur plafond des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage, toutefois cette hauteur est portée à 11 mètres pour les hangars agricoles, afin de répondre aux évolutions de taille des machines agricoles.

Toutefois, dans une bande de 75 m mesurée parallèlement à la limite de l'emprise de la RD 113, la hauteur maximale est fixée à 4,50 m au point le plus haut de la construction.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres doivent être traitées en espaces verts et plantées.

## **III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Néant.

## **TITRE IV:**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES PROTEGEES**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES PROTEGEES**

La zone N couvre l'ensemble des zones naturelles protégées.  
Le secteur Na est susceptible d'accueillir des activités récréatives.

## **Rappels :**

En vertu de l'article L 311-1 du code forestier est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'État. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'État, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

Selon l'article L 130-1 du code de l'urbanisme les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour

l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;

- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil État :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'État

## I NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article N 2.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme qui sont applicables dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 13 et de l'A 14 et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 113 et de la RD 30 :

- \* Les constructions et installations destinées à permettre la conservation et la richesse en faveur de laquelle a été édictée la protection de la zone naturelle.
- \* Dans un rayon de 10 mètres autour des bâtiments existants peuvent être autorisés des aménagements modérés compatibles avec la qualité des sites et des paysages.
- \* Les équipements légers de loisirs.  
Les constructions à usage d'habitat si elles sont strictement liées au fonctionnement des utilisations du sol autorisées (gardien)
- \* Les exhaussements et affouillements du sol liés aux travaux hydrauliques, aux besoins de l'agriculture, et aux travaux d'utilité publique, sont admis. Ils ne doivent toutefois pas porter atteinte aux racines des arbres inclus dans les boisements.
- \* En secteur Na, les constructions et installations compatibles avec la notion d'activités récréatives,

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, en application de l'article R. 421-23, h, du code de l'urbanisme, issu du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. Cette déclaration pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du P.L.U. et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

Par ailleurs, les constructions figurant sur la liste annexée au présent règlement sont considérées comme des éléments bâtis remarquables au titre de l'article L. 123-1 7° d du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R 421-23 h, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le P.L.U a identifié, en application de l'article L. 123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

## II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès publics ou privés en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement des alignements respectifs de deux voies.

D'autre part, lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent tourner.

Lorsque l'emprise actuelle ou future des voies est inférieure à 4 m de largeur, les rampes de garages devront respecter une marge de recul au moins égale à 2 m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.

1. Accès particuliers

Ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- \* avoir au moins 3,00 m de largeur de voie
- \* avoir moins de 60 m de longueur
- \* desservir au plus 3 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes.

2. Voies secondaires

Leur création est soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

1. Eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique, ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale ou du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol de la parcelle. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

b) Eaux pluviales.



Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif. Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d'infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d'un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d'au moins deux heures). Les aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha
- secteurs de la commune situés au sud de l'autoroute A 14 : 4 l/s.ha

### 3. Électricité - Téléphone - Télécommunications

Les lignes de distribution d'énergie électrique, de télécommunications et de câblage doivent être installées en souterrain.

## **ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en retrait. La marge de retrait sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Lorsque deux bâtiments sont implantés en vis-à-vis sur une même parcelle, ils seront en retrait l'un par rapport à l'autre, selon une marge de retrait au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale est fixée à 10% de la surface de la parcelle.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En tout secteur, les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables (voir définition en annexe du présent règlement), est limité à 2 (R + 1) (voir définition des combles en annexe du présent règlement).
- la hauteur plafond des constructions n'excédera pas 10 mètres.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les descentes d'eaux pluviales sur les façades seront dissimulées ou intégrées à la façade. Elles seront traitées dans des matériaux ou couleurs s'intégrant au mieux à la façade.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle ou le fibrociment.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres doivent être traitées en espaces verts et plantées.

## **III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.

# **ANNEXES ET GLOSSAIRE**

## **SOMMAIRE**

- Constructions ou éléments de construction présentant un intérêt sur le plan de la qualité architecturale répertoriés au titre de l'article L. 123-7-1 du Code de l'urbanisme
- Liste des installations classées admises
- Rappels
- Rappel des dispositions concernant les espaces boisés
- lexique
- Schémas

## ANNEXE I :

Constructions ou éléments de constructions présentant un intérêt sur le plan de la qualité architecturale répertoriés au titre de l'article L 123-7-1 du Code de l'urbanisme.

Les constructions figurant sur la liste citée ci-dessus feront l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction d'éventuels permis de démolir qui pourraient être déposés ainsi que lors de l'instruction de permis de construire portant sur la transformation ou la modification du bâti existant :

- Le Presbytère 7, rue Saint-Louis
- La Maison de Bailli, 5, boulevard de la Paix
- La Bibliothèque, 2, boulevard Robespierre
- La maison de la Musique, 20, rue Jean-Claude Mary
- La Maison dite EFFINGER (sans les bâtiments annexes), 15, rue Jean-Claude Mary
- L'IMPRO, 13, boulevard de la Paix,
- Le Château de Villiers, 13, avenue du Bon Roi Saint-Louis,
- La ferme de la Part Dieu, domaine de La Part Dieu,
- La ferme de Poncy, chemin rural de Poncy,
- La ferme du Poul, chemin de la Ferme du Poul,
- Le restaurant l'Esturgeon 6, cours du Quatorze Juillet
- L'immeuble, 4 rue Frémont et le bâtiment en brique
- Le Conservatoire 21 et 23, rue du 8 Mai 1945
- La tour avenue Michel de l'Hospital proche avenue Blanche de Castille
- Les murs Tournelle et boulevard Louis Lemelle
- La Villa Saint-Louis, 10 cours du Quatorze Juillet (où vécut Claude Monet),
- 24 – 26 – 28 avenue de l'Île de Migneaux
- Maison angle avenue Émile Zola – Avenue Meissonier, 1, avenue Émile Zola
- Le Temple, 31, avenue des Ursulines,
- Maison, 3 avenue Meissonier.

## ANNEXE II:

### LISTE DES INSTALLATIONS CLASSEES ADMISES

128	Chiffons usagés ou souillés (dépôts ou ateliers de triage)
206 et 2935	Garages de véhicules automobiles et parcs de stationnement couverts
1220	Stockage et emploi d'oxygène
1414	Gaz inflammables liquéfiés (installation de remplissage ou de distribution)
1418	Stockage ou emploi d'acétylène
1433	Installation de mélange ou d'emploi de liquides inflammables
1434	Installation de remplissage ou de distribution de liquides inflammables
1510	Entrepôts couverts
1530	Dépôts de bois, papier, carton ou matériaux combustibles
1720	Utilisation, dépôts et stockage de substances radioactives sous forme de sources scellées
1721	Installations comportant des équipements mobiles contenant des substances radioactives sous forme de sources scellées
2120	Établissement d'élevage, vente, transit, garde, fourrières
2172	Culture ou production de champignons
2220	Préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine végétale
2221	Préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine animale
2250	Production par distillation d'alcools d'origine agricole
2255	Stockage des alcools de bouche d'origine agricole
2260	Broyage, concassage, tamisage, nettoyage, ensachage, ... de produits organiques naturels
2330	Teinture, impression... de matières textiles
2340	Blanchisseries, laveries de linge
2345	Nettoyage à sec pour l'entretien des textiles, maroquinerie ou travail des cuirs et peaux
2410	Ateliers où l'on travaille le bois ou matériaux combustibles
2415	Installations de mise en œuvre de produits de préservation du bois et matériaux dérivés
2450	Imprimeries ou ateliers de reproduction graphique sur tout support
2524	Minéraux naturels ou artificiels tels que le marbre, le garnit, l'ardoise, le verre (atelier de taillage, sciage, polissage)
2685	Fabrication et division en vue de la fabrication de médicaments
2710	Déchetterie
2910	Combustion
2920	Réfrigération ou compression
2925	Accumulateurs
2940	Application de vernis, peinture, apprêt, colle, enduit
2950	Traitement et développement des surfaces photosensibles à base argentique

## **A N N E X E III**

### **RAPPELS**

#### **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme.

2 – En vertu de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

3 - S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au PLU.

4 - Le cas échéant, les lotissements sont régis par le règlement de lotissement.

### **ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.123-1, du code de l'urbanisme, les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS**

---

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

### **DROITS ACQUIS**

---

Au titre du nouvel article L. 332-1 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de trois ans à compter de l'événement.

## **IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT**

---

Conformément à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit du paiement de la participation pour non création de place de stationnement.

## **PROTECTION ARCHITECTURALE**

---

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 430-13 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de la part du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

## **DISPOSITIONS CONTRE LES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB.**

---

Le décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme (remplaçant l'arrêté préfectoral du 2 mai 2000 relatif aux zones à risque d'exposition au plomb) impose la réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, sur tout le territoire français.

## **PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS CLASSES OU INSCRITS**

---

Certaines zones sont en partie recouvertes par des périmètres de protection des Monuments Classés ou Inscrits au titre des monuments historiques ou des sites. En conséquence, tout projet de démolition, de construction ou de modification d'une construction situé à l'intérieur d'un périmètre protégé, et qui se trouve en co-visibilité avec le monument inscrit ou classé, est soumis à l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

## Annexe IV :

### **RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ESPACES BOISES**

#### - L.311-1 – Bois et forêts des particuliers

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. « Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation ».

#### - L. 311-5

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, etc.) sauf pour les installations classées.

#### - Article 67 de la Loi d'Orientation sur la Forêt

Des mesures fiscales telles que définies à l'article 67 de la Loi d'Orientation sur la Forêt et précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du Code Général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles.

Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.

#### - Chablis (dégâts dus à la tempête de 1999)

A la suite de la tempête de 1999, les propriétaires ont pu obtenir des aides. Ceux qui bénéficient de ces avantages doivent maintenir l'état boisé pendant 15 ans ou reconstituer les peuplements.

#### - L. 130-1 du Code de l'urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.



## **ANNEXE V**

Elles n'ont qu'un caractère indicatif et ne sont pas opposables aux autorisations liées au droit des sols (Permis de construire, Installations et Travaux Divers etc.) sauf si le règlement s'y réfère.

### LISTE DES MOTS DEFINIS DANS LE LEXIQUE

Accès (privatif automobile)

Combles

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Emprise au sol

Espace vert

Hauteur maximale (d'une construction)

Lotissement

Ordre continu

Parcelle

Unité foncière

Voie privée commune

## LEXIQUE

### **ACCES (privatif automobile)**

Passage permettant à un véhicule de pénétrer à l'intérieur d'un terrain à partir d'une voie publique ou d'une voie privée commune.

### **COMBLES**

Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Des combles sont dits perdus si la hauteur et l'encombrement des charpentes ne permettent pas d'envisager un aménagement.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cube susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le COS est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, donne le nombre maximum des mètres carrés de planchers hors œuvre qu'il est possible de construire.

### **EMPRISE AU SOL**

Indice exprimant la proportion de la surface d'un terrain qui est occupé par une construction. Il est défini par le rapport :

La surface bâtie au sol est celle de la construction principale et de toutes ses annexes (garage par exemple). Certaines surfaces entrent dans le calcul de l'emprise au sol mais pas dans celui du COS.

### **EPANNELAGE**

Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

## **ESPACE VERT**

Pour l'ensemble des zones excepté la zone UF :

Est considérée comme espace vert toute surface au sol - non bâtie et non recouverte - plantée d'herbe et éventuellement d'autres végétaux (fleurs, arbres, arbustes, ...).

Pour la zone UF :

Est considérée comme espace vert toute surface au sol, en toiture, en façade des constructions - non recouverte - plantée d'herbes, plantes, arbres, arbustes ....

## **ESPACE VERT DE PLEINE TERRE**

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction,

aussi bien au-dessus du sol qu'au dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10

mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

## **HAUTEUR MAXIMALE (d'une construction)**

Exprimée en mètres, la hauteur d'une construction est la différence de cote entre le point le plus élevé de la construction (non compris les antennes et cheminées) et le sol naturel avant travaux.

## **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments."

## **ORDRE CONTINU (des constructions)**

"L'ordre" caractérise l'organisation des constructions le long des voies ; "l'ordre" est "continu" lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives de l'unité foncière qui touchent la voie.

## **PARCELLE**

Portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

## **UNITE FONCIERE**

Parcelle ou ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

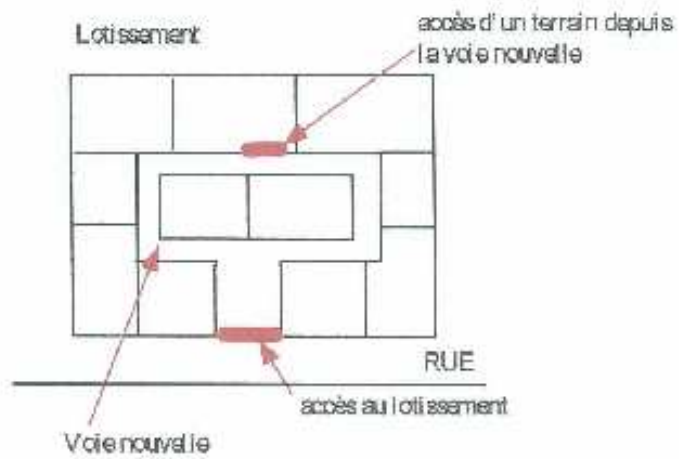
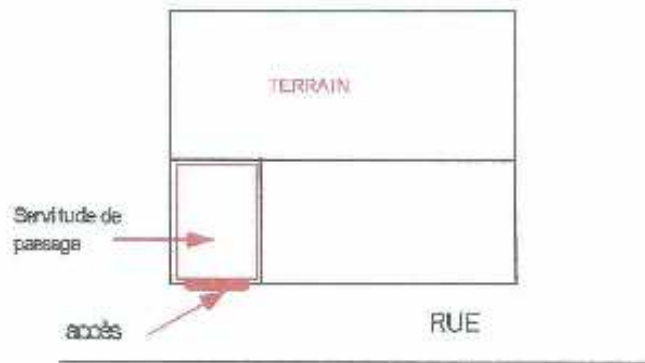
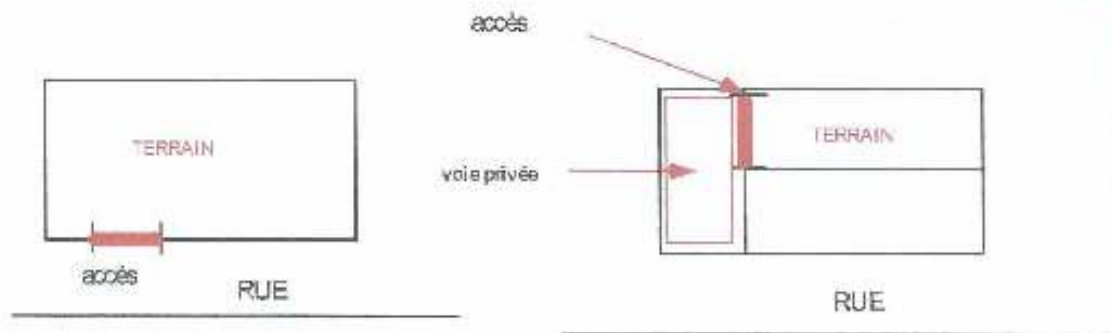
## **VOIE PRIVEE COMMUNE**

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

## **Annexe VI : Schémas d'interprétation**

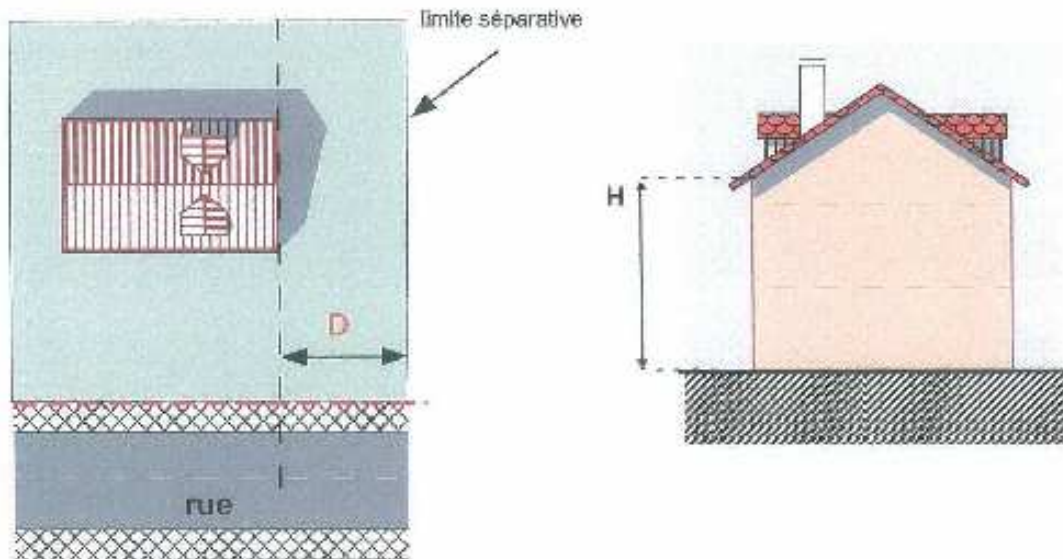
### ARTICLE 3

### DEFINITION DES ACCES ET VOIRIES

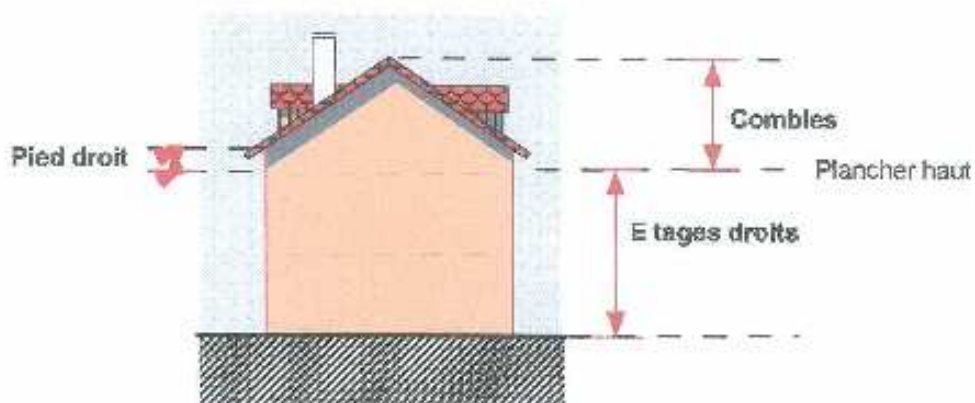


## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### CAS GENERAL

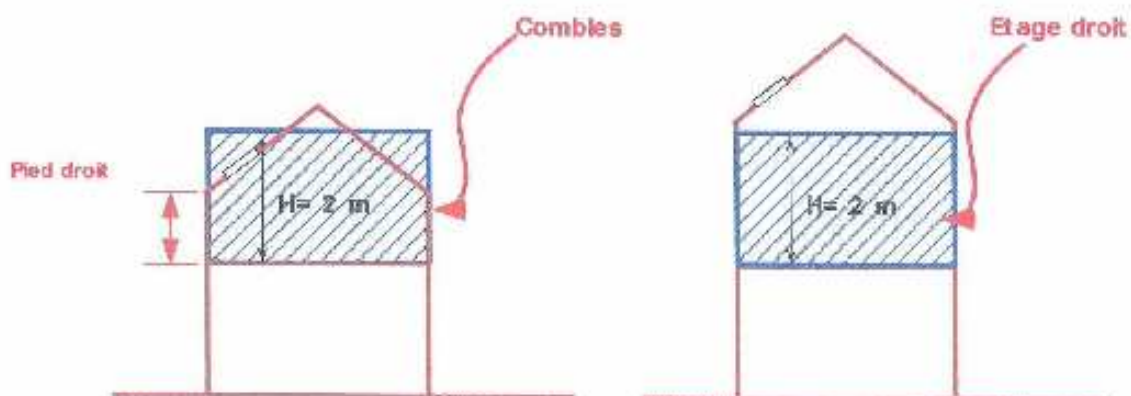


## Définition des combles et des étages droits



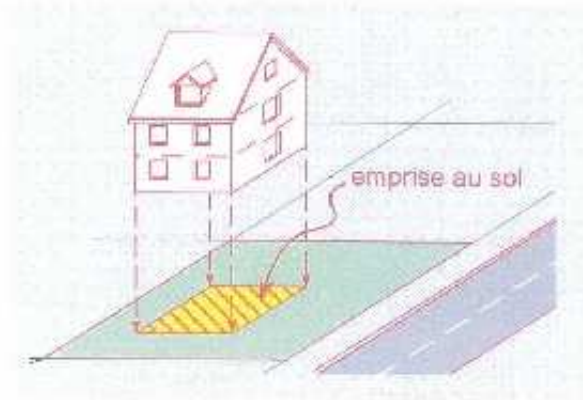
Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment (voir croquis ci-dessous).

S'il est possible d'inscrire, à l'intérieur de cet espace, un parallépipède d'une hauteur de 2 m et d'une base équivalente à la surface de l'étage droit situé en dessous, l'espace n'est plus considéré comme un comble mais comme un niveau entier de construction.





## Définition de l'emprise au sol



## La notion de vues directes

Sont considérés comme des éléments constitutifs des vues directes:



Les fenêtres

Les portes fenêtres

Les loggias

Les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel

Les lucarnes

Les outeaux

Les châssis de toit

Les chiens assis...

Sont considérés comme éléments non constitutifs de vues directes:

Les ouvertures en sous-sol à moins de 0,60m du terrain naturel

Les ouvertures (placées à plus d' 1,90 m du plancher) y compris

les ouvertures de toit

Les portes pleines

Les châssis fixes et verre opaque

Les escaliers extérieurs

Les terrasses inaccessibles (absence d'ouvertures de toute nature donnant sur la terrasse)

Les ouvertures situées dans les pièces humides (salle d'eau, WC) placées à plus d'1m70 du plancher

Dans ce cas, les règles des façades sans vues s'appliquent.

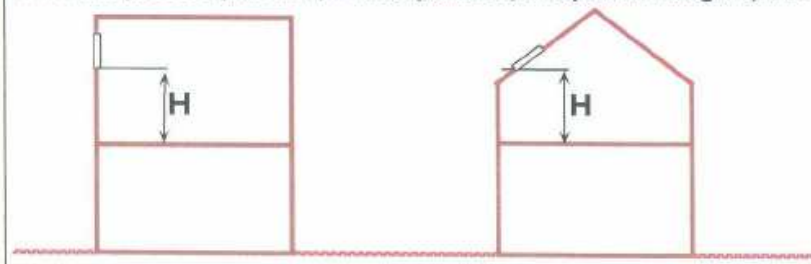
*Rappel: les pavés de verre sont des éléments de construction, à ce titre, ils ne sont pas considérés comme des vues.*

Sont considérés comme éléments non constitutifs de vue directes:

Ouverture en sous-sol à condition que H soit inférieur à 0,60 m du terrain naturel



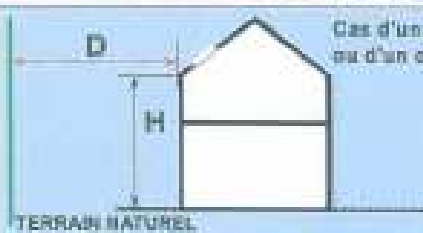
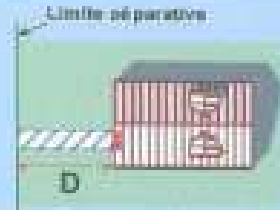
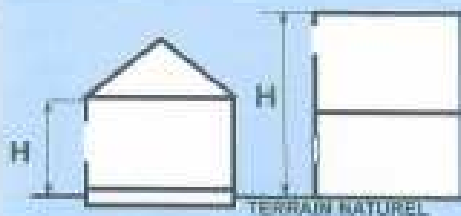
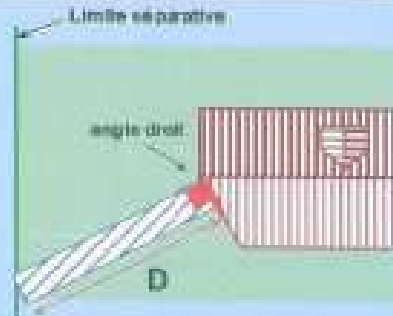
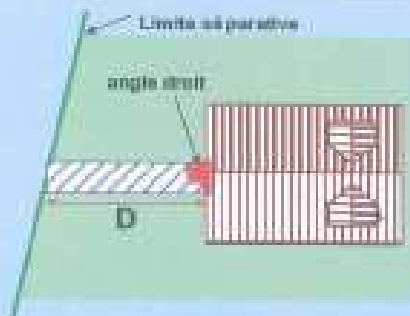
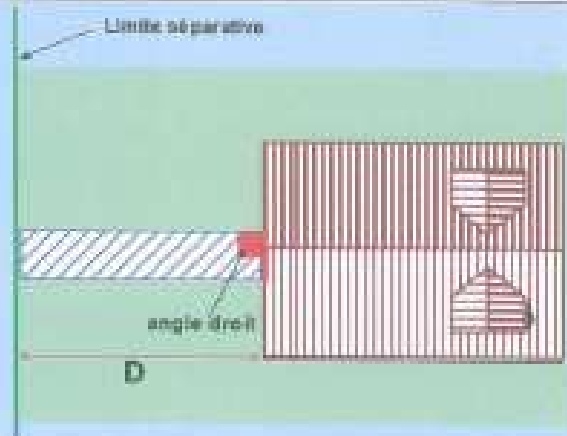
Ouverture placée à plus de 1,90 m du plancher, H supérieur ou égal 1,90 m



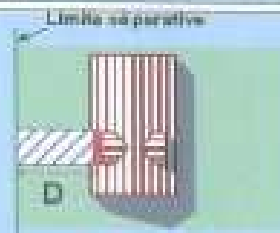
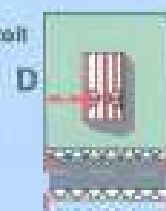
## ARTICLE 7 - VUES DIRECTES MODALITES DE CALCUL



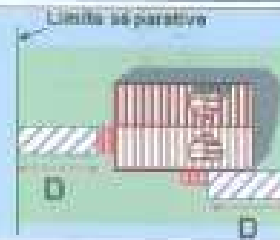
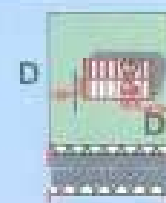
$D =$  distance minimale



Cas d'une lucarne  
ou d'un chassis de toit



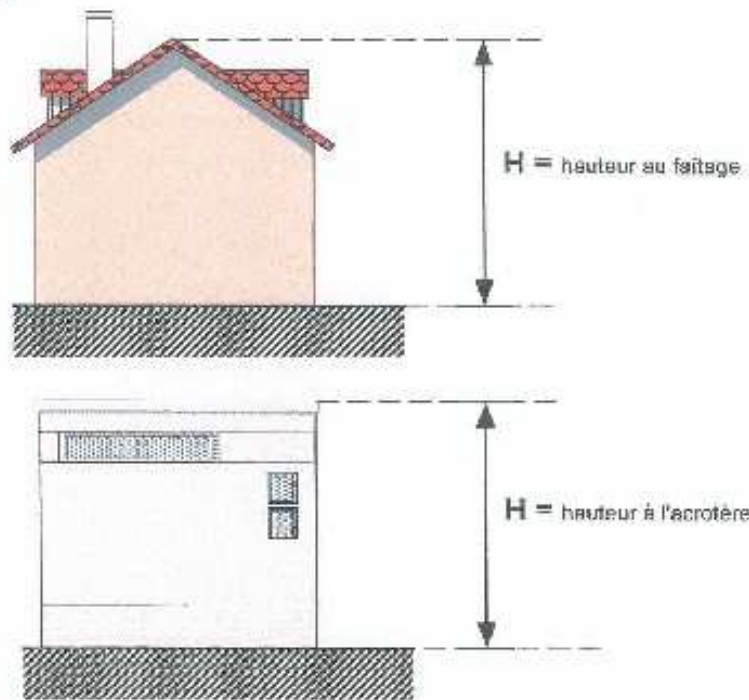
Cas d'un balcon



## ARTICLE 10

## HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### CALCUL DE LA HAUTEUR



**CAS DE TERRAIN EN PENTE** La hauteur maximale à l'égout du toit est mesurée au droit de la façade, en aval de la pente

