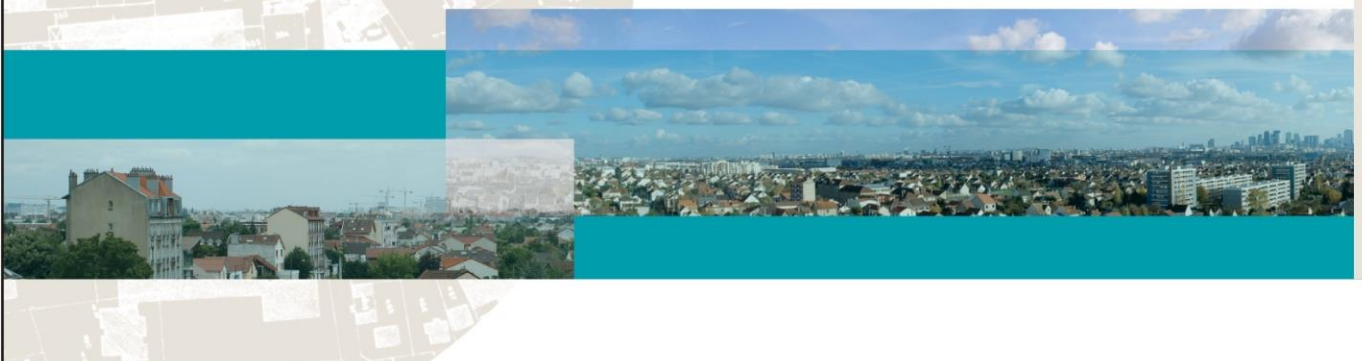


## 4.1 RÈGLEMENT ÉCRIT

**ARRETE LE : 14 JUIN 2016**

**ENQUETE PUBLIQUE : DU 21  
SEPTEMBRE 2016 AU 20 OCTOBRE  
2016**

**APPROUVE LE : 15 DECEMBRE 2016**



|   |           |
|---|-----------|
| <b>CHAPITRE 1 : LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT .....</b> | <b>3</b>  |
| <b>CHAPITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>             | <b>12</b> |
| ZONE UA.....  | 13        |
| ZONE UB.....  | 30        |
| ZONE UC .....   | 45        |
| ZONE UD .....   | 55        |
| ZONE UG .....   | 69        |
| ZONE UH .....   | 82        |
| ZONE UI.....  | 98        |
| ZONE UL.....  | 109       |
| ZONE UX.....  | 119       |

## CHAPITRE 1 : LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

### AVERTISSEMENT

La Ville de Houilles, en application du VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, a choisi d'appliquer à son Plan Local d'Urbanisme les articles R. 123-1 à R. 123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En conséquence, au sein du présent règlement, les références aux articles réglementaires du Code de l'urbanisme sont faites par rapport à ce régime juridique.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L. 151-9 et L. 151-10 du code de l'urbanisme. Les destinations des constructions sont celles prévues par l'article R.123-9 dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015.

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de HOUILLES, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné.

Le règlement écrit du PLU, en ce compris les définitions et dispositions communes réglementaires, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

Les définitions et dispositions communes, qui sont en général repérées dans le texte du règlement par le symbole « \* », s'appliquent à l'intégralité du territoire communal.

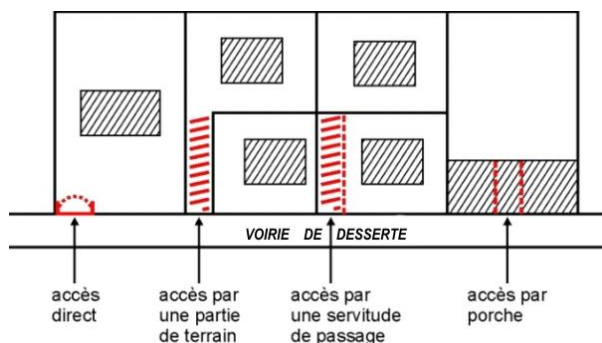
**Les schémas contenus dans les définitions ou dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif.**

### Accès

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès direct ou indirect aux voies ouvertes à la circulation publique.

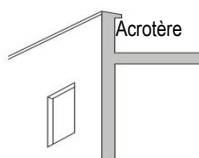
L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet par la voie de desserte.

La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant une ou plusieurs constructions, principales ou annexes, ne constitue ni un accès, ni une voie de desserte du terrain.



### Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

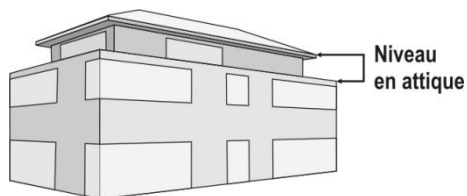


### Annexes

Les annexes constituent des locaux ou constructions accessoires, tels que garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, ..., et non une extension de la construction principale. Elles présentent de faibles dimensions par rapport à celle-ci et sont réputées avoir la même destination que la construction principale.

### Attique

Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait de 2 mètres au minimum par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres



### Auvent

Petit toit en saillie sans pilier ni mur périphérique.

### **Baies**

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

Ne constitue pas une baie :

- Une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;
- Une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage définitivement translucide ;
- Les châssis fixes dotés d'un vitrage définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.

### **Coefficient d'emprise au sol**

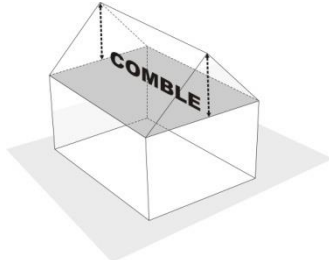
Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

### **Cœurs d'îlots**

Espace à dominante végétale situé au centre des îlots résidentiels.

### **Comble**

Élément d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture, séparé des niveaux inférieurs par un plancher ou une voûte. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.



### **Commerces de proximité et de détail**

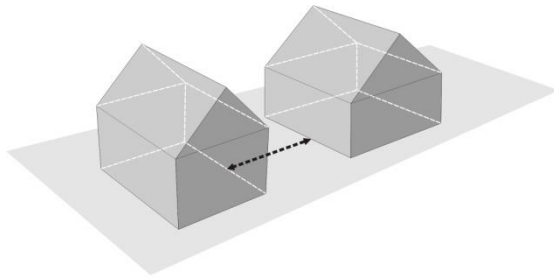
Au sens du présent règlement, le commerce de détail et de proximité est défini sur la base de la définition du commerce de détail de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

### **Couronnement**

Dernier niveau sous comble ou en attique d'une construction.

### **Distance entre deux constructions**

La distance entre deux constructions non contiguës est la distance mesurée horizontalement de tout point de la façade d'une construction, au point le plus proche de l'autre construction, en ce non compris les éléments de modénature, les auvents, les perrons, les débords de toiture et les parties de construction situées en dessous du niveau du sol naturel.



### **Égout du toit**

Limite basse de la toiture d'une construction, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie qu'il s'agisse ou non d'une façade formant pignon, et donc même pour les façades ne comportant pas de rabat du toit (Cf. schéma « Hauteur de façade »).

### **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

### **Espace végétalisé**

Espace libre planté (arbres, arbustes, légumes, fleurs...) et / ou engazonné.

### **Espace végétalisé de pleine terre**

Espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.

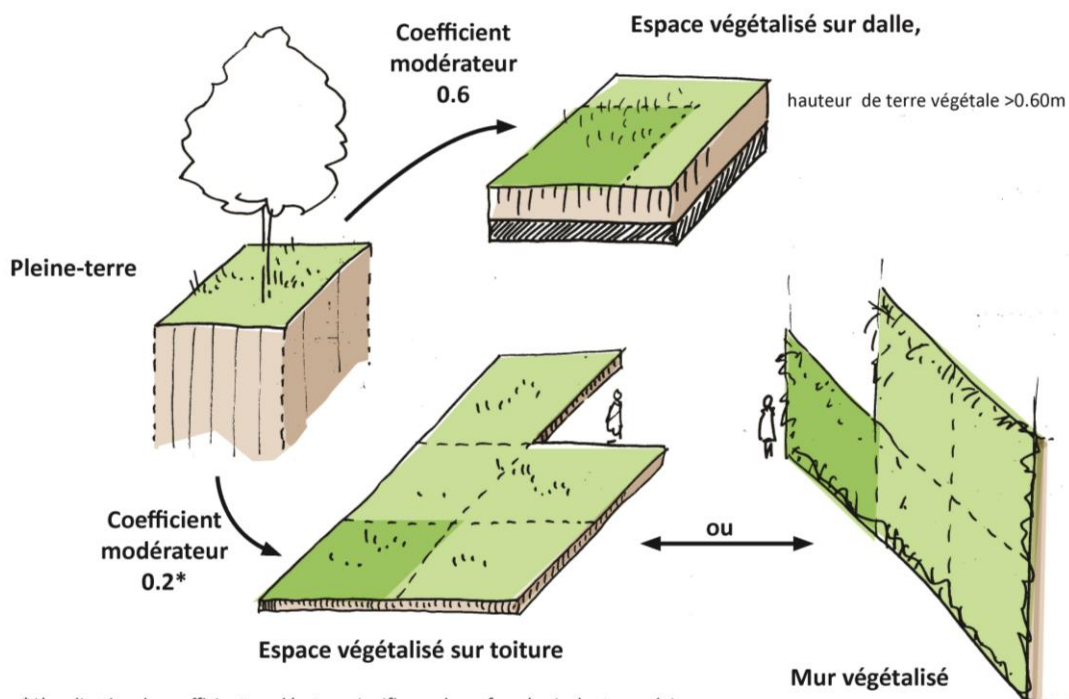
Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25 m<sup>2</sup> d'aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés sont comptabilisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé de pleine terre).

### **Espace végétalisé complémentaire**

Les espaces végétalisés complémentaires sont composés :

- Prioritairement d'espaces végétalisés de pleine terre,
- Et/ou d'espaces végétalisés de pleine terre surplombés notamment de terrasses, balcons, débords de toiture, auvents, brise-soleil... avec un coefficient modérateur de 0,8 sous réserve qu'il ne soient pas bâtis en sous-sol (1,25 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon et non bâti en sous-sol sont comptabilisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire) ;
- Et/ou d'espaces végétalisés sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 mètre, avec un coefficient modérateur de 0,6 (1,67 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace complémentaire) ;
- Et/ou de toitures ou murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5 m<sup>2</sup> de toiture ou de mur végétalisé sont comptabilisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire).



\* L'application du coefficient modérateur signifie que la surface équivalente en pleine-terre de la surface végétalisée sur toiture est 0.2 fois moindre, c'est-à-dire que la surface de pleine-terre équivalente correspond à la surface d'espace végétalisé sur toiture multipliée par 0.2. Exemple : 5m<sup>2</sup> de toiture végétalisée = 1m<sup>2</sup> pleine-terre

### Espèce invasive

Espèce végétale exotique envahissante, selon la liste établie par NATURPARIF, figurant à l'annexe X du PLU.

Ces espèces, dont l'explosion démographique peut se traduire par une invasion biologique, sont des agents de perturbation *nuisibles* à la biodiversité *autochtone* des *écosystèmes* naturels ou semi-naturels parmi lesquels elles se sont établies. Les scientifiques et les organisations internationales estiment que l'introduction d'espèces animales ou végétales exogènes et les dégâts liés à leur extension sont devenus l'une des causes majeures de régression de la *diversité biologique*, dans le monde comme en France.

### Espèce locale

Espèce végétale indigène du bassin parisien, selon la liste établie par NATURPARIF, figurant à l'annexe XI du PLU.

### Extension

L'extension d'une construction existante à la date d'arrêt du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical. Une surélévation constitue donc une extension au sens du présent règlement.

La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle communique et présente un lien fonctionnel.

### Façade

La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales situées au-dessus du niveau du sol naturel, qu'elle forme ou non pignon.

### Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées (Cf. schéma « Hauteur plafond »).

### Hauteur de façade (Hf)

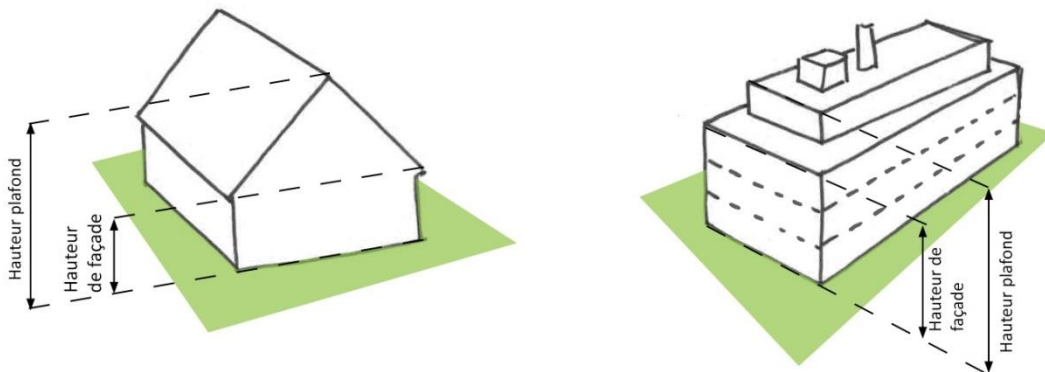
La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction en tout point à compter du sol naturel avant travaux et jusqu'à l'égout du toit.

### Hauteur plafond des constructions (Hp)

La hauteur plafond des constructions est mesurée à compter du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, et notamment jusqu'au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Sont exclus de ce calcul dans la limite de 2 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps dès lors que ces ouvrages sont nécessaires au fonctionnement ou à l'usage de la construction.

En outre sont également exclus de ce calcul dans la limite de 2 mètres, les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable.



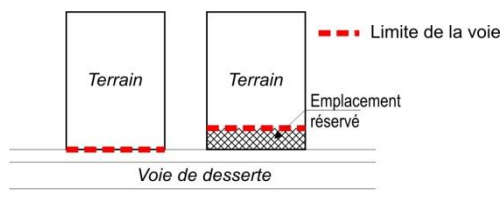
### Largeur du terrain :

La largeur de terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

### Limite de voie publique ou privée, ou d'emprise publique

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre la propriété privée et le domaine public ;
- La limite d'emprise d'une voie, place, publique ou privée ;
- La limite d'un emplacement réservé, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.





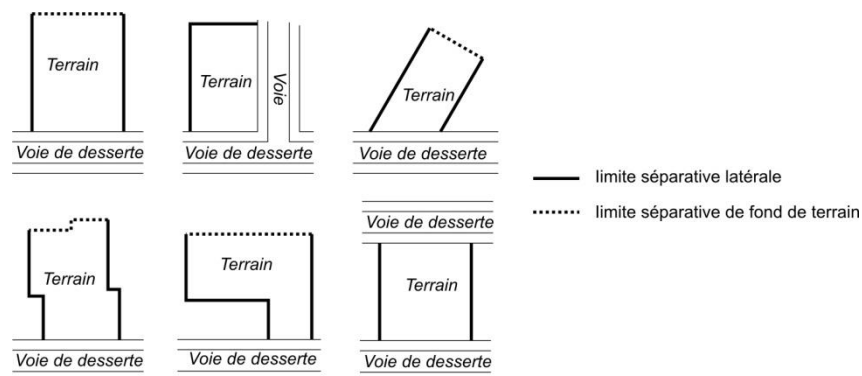
### Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

La limite séparative est constituée des limites du terrain avec une autre parcelle ne constituant ni une voie, publique ou privée, ni une emprise publique.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite séparative de fond de terrain est constituée par la limite opposée à la voie qui n'aboutit à aucune voie, publique ou privée, ni emprise publique.

Un terrain d'angle est concerné exclusivement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



### Lucarne

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

### Modénature

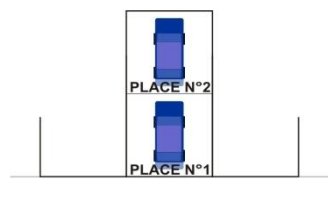
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures...

### Niveau

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

### Place commandée

On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place N° 1 commande la place N° 2.



### Protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

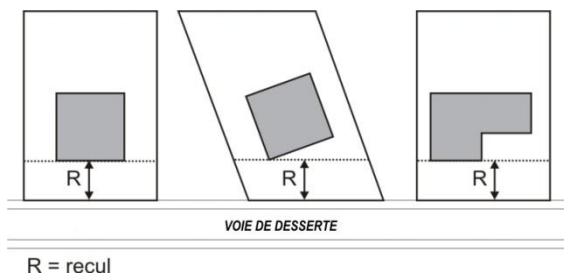
Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage.

L'inventaire identifiant les caractéristiques de ces éléments, bâtis ou non, figure en annexe du règlement (pièce n°4.4 du dossier de PLU).

### **Recul ou marge de recul (à prendre en compte pour l'application de l'article 6)**

Le recul ou la marge de recul correspond à la distance qui sépare la limite de voie en tout point de la construction existante ou projetée, non compris les rampes d'accès, les parties enterrées des constructions, les saillies limitées aux débords de toiture, auvents, perrons ou modénatures.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de voie.



### **Réhabilitation**

La réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort.

### **Retrait et mode de calcul (à prendre en compte pour l'application de l'article 7)**

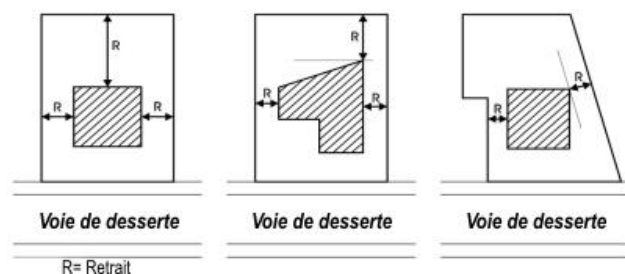
Le retrait est la distance comptée horizontalement et en tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas pris en compte, pour le calcul du retrait, les perrons, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, les parties enterrées des constructions.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses suivant les modalités suivantes :

- Au titre des parties de construction comportant au moins une baie au sens des dispositions du présent règlement, les balcons, les coursives et les terrasses ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre ;
- Au titre des parties de construction ne comportant pas de baie au sens des dispositions du présent règlement, les balcons, les coursives et les terrasses disposant d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre.

Lorsque la règle définit un retrait (R) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol naturel avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point de la façade mesurée à l'égout du toit, qu'elle forme ou non pignon, non compris les ouvrages techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...



### Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

### Terrain

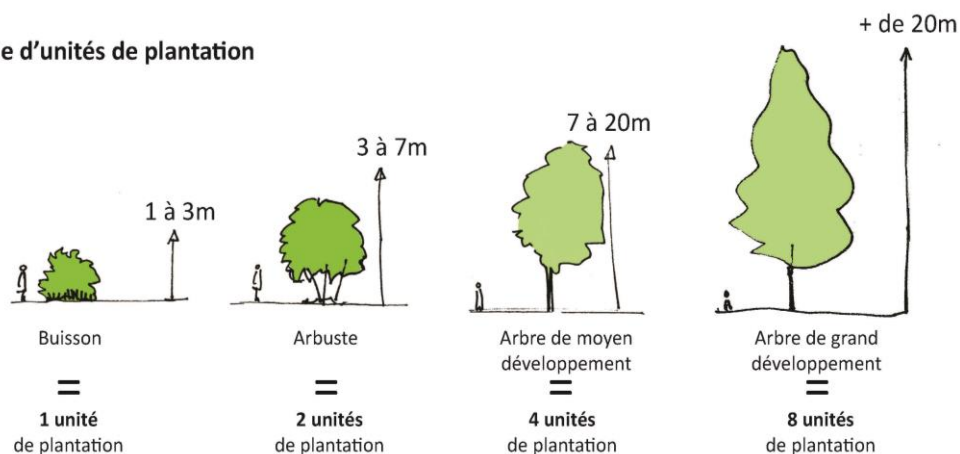
Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, délimité par les voies et autres propriétés qui le cement.

### Unité de plantation

Pour le calcul de la densité de plantation des espaces végétalisés, les unités de plantation sont définies comme suit :

| Plant                          | Taille à maturité | Tronc              | Nombre d'unités de plantation |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------|
| 1 arbre de grand développement | > 20 m            | Unique             | 8                             |
| 1 arbre de moyen développement | 7 à 20 m          | Unique             | 4                             |
| 1 arbuste                      | 3 à 7 m           | Unique ou multiple | 2                             |
| 1 buisson                      | 1 à 3 m           | Multiple           | 1                             |

#### Typologie d'unités de plantation



### Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée.

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

## **CHAPITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

### *Rappels du rapport de présentation*

*Cette zone correspond aux espaces de polarités (centre-ville y compris l'ancienne ZAC de l'Église, gare) et leurs abords immédiats.*

*Elle est caractérisée par :*

- *la présence de l'ensemble des grandes fonctions urbaines relevant d'un centre-ville : l'habitat, l'activité artisanale, le commerce et les services, les équipements ;*
- *une forme urbaine traditionnelle, caractérisée par des constructions agglomérées, généralement organisées en ordre continu et implantées à l'alignement des voies.*

*Elle comprend un secteur UAa qui correspond aux bâtis du vieux village (rue Gabriel Péri et rue de l'Église), en lien avec celui du centre-ville, et un secteur UAb qui correspond au secteur de plan de masse et d'OAP du quartier de la Gare.*

*Cette zone est concerné par les risques et nuisances suivants (cf. annexes du PLU pour la localisation exacte des secteurs concernés) :*

- *Bruit routier et ferroviaire : voie ferrée de Paris à Mantes-la-Jolie (catégorie 1), RD308 (catégorie 3) et RD311 (catégorie 4)*
- *Aléa faible de retrait-gonflement des argiles*
- *Risque de transport de matières dangereuses : voie ferrée de Paris à Mantes-la-Jolie, RD308 et RD311*
- *Canalisation de transport de gaz naturel haute pression (GRT GAZ) et ligne électrique haute tension (RTE)*
- *12 sites inscrits à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS)*

### **Article 1 – Zone UA : Occupations et utilisations du sol interdites**

*Il est utile de rappeler que toute destination, occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

#### **1.1 Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone UA et le secteur UAa**

1. Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, les résidences légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
2. Les constructions à destination agricole, forestière, d'entrepôts et d'industrie ;
3. Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, non liés à un chantier situé à proximité immédiate ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement non visées à l'article 2 ;
5. Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

## **1.2 Occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur UAb**

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2.

## **1.3 Occupations et utilisations du sol interdites dans les cœurs d'îlots\* à protéger identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

# **Article 2 – Zone UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

## **2.1 Conditions relatives à la destination des constructions**

**Pour les terrains\* concernés par un « linéaire commercial » figurant au plan de zonage** (pièce n°4.2 du PLU), sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée, sous réserve des accès et parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction, est destiné au commerce de proximité et de détail\*. Les locaux destinés aux commerces de proximité et de détail à la date d'arrêt du PLU ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers une autre destination.

**Dans le secteur UAb**, les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces sont admises à la condition que leur destination corresponde à celle figurant sur les documents graphiques (plan de secteur – pièce n°4.3 du PLU). Cette condition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## **2.2 Conditions relatives à la création de logements sociaux**

Des secteurs « d'habitat mixte » sont délimités au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU).

Dans ces périmètres, les programmes de construction comprenant 5 logements et plus réalisés sur un même terrain, devront comporter un taux minimum de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation :

- **Dans la zone UA et le secteur UAa, à l'exclusion du secteur UAb**, 30 %, arrondi à l'unité supérieure ;
- **Dans le secteur UAb**, 25 %, arrondi à l'unité supérieure.

## **2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances**

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont prévues les mesures nécessaires pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère de la zone notamment au regard de la sécurité et de la salubrité publiques.

## **2.4 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et végétal**

Les éléments de paysage, bâtis ou non, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme\*, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.4 du PLU), font l'objet de dispositions particulières aux articles 11 et 13 du présent règlement.

**Au sein des cœurs d'îlots\* à protéger** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU comprises dans le périmètre identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ou à sa périphérie ;

- Les extensions des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU comprises dans le périmètre identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou à sa périphérie, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU ;
- La création de 2 annexes, dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe.

### **Article 3 – Zone UA : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

##### **3.1.1 Règle générale**

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, électricité, l'assainissement...

##### **3.1.2 Voirie nouvelle**

Toute voie nouvelle de desserte\* doit présenter les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

La largeur d'emprise des voies nouvelles est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul ou deux logements (ou locaux d'activités) ou celles d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres.
- les voies desservant trois logements (ou locaux d'activités) ou plus, et ayant une longueur supérieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 6 mètres sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain\*, tout en permettant une manœuvre simple.

#### **3.2 Conditions d'accès**

S'agissant des terrains\* dont l'accès\* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain\*, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès\* de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès\* doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnements existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte\*.

Les accès\* en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès\* ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain\*.

Lorsque le terrain\* est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **Article 4 – Zone UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **Eaux usées**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement d'assainissement communal.

Toute construction ou installation, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain\*.

#### **Eaux pluviales**

D'une manière générale, toute construction ou installation doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain\*.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain\*, le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, conforme aux textes en vigueur.

Toutefois, à l'exception des travaux d'extension\* des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, les travaux sur les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à cette règle.

### **4.3 Réseau de distribution**

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

## **Article 5 – Zone UA : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

## **Article 6 – Zone UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **6.1 Règle générale**

**Dans la zone UA, y compris le secteur UAa, à l'exclusion du secteur UAb**, les constructions doivent être implantées en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\*, ou à la limite portée sur les documents graphiques du règlement qui s'y substitue.



Cette implantation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs\* partiels de façade\*, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. La construction peut également comporter un ou plusieurs niveaux\* en attique\*.

Sont admises en surplomb de l'espace public, sous réserve de l'accord exprès de son gestionnaire et des dispositions de l'article 11, les saillies (débords de toiture, auvents\*, éléments de modénature\*, balcons, oriels, isolation thermique par l'extérieur...) dans le respect des dispositions suivantes :

- Sur une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir, les saillies seront au maximum de 0,20 mètre sans que la largeur restante du trottoir puisse être inférieure à 1,50 mètre ;
- Au-dessus d'une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir, les saillies ne pourront excéder 0,80 mètre, sans pouvoir excéder la moitié de la largeur du trottoir ;
- Aucune saillie ne pourra être à moins de 0,50 mètre du plan passant par la bordure du trottoir ou la bande de circulation ou de la limite de stationnement ;
- Aucune saillie ne pourra être autorisée en cas de présence de tout type d'objet public existant (mobilier urbain, candélabres, supports pour réseaux aériens, arbres...) à moins de 0,80 mètre de celui-ci.
- Les bannes doivent être repliables. La banne déployée ne devra en aucun cas s'établir à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir. Déployées, elles ne peuvent en aucun cas être à une hauteur inférieure à 2 mètres au-dessus du trottoir.

**Dans le secteur UAa :**

- Ces règles s'appliquent aux espaces publics actuels et projetés (rues, voies semi-piétonnes et places). Elles ne s'appliquent pas aux passages et venelles de desserte des constructions ;
- Cette implantation obligatoire ne fait pas obstacle à une discontinuité des constructions permettant :
  - la création de passages ou de venelles, sauf le long de la place de l'Église ;
  - ou la création de porches.

**Dans le secteur UAb**, les bâtiments doivent s'implanter dans le respect des emprises constructibles maximales figurant sur les documents graphiques (plan de secteur – pièce n°4.3 du PLU).

## 6.2 Règle applicable dans des cas particuliers

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise dans les conditions définies au paragraphe 6.1.
2. **Dans la zone UA, y compris le secteur UAa et à l'exclusion du secteur UAb**, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU implantées en recul\* par rapport à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\*. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
3. Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU) à condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble ;
4. Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul\* que l'une des constructions implantées sur un des terrains\* limitrophes bordant la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\* ;
5. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.1. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul\* avec un minimum d'un mètre.

## Article 7 – Zone UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### 7.1 Règle générale

**Dans la zone UA à l'exclusion du secteur UAa et du secteur UAb**, les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales\*.

**Dans le secteur UAa :**

- Dans une bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales\* ;
- Au-delà de la bande des 10 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.
- En outre, le choix de l'implantation des constructions doit prendre en compte le tracé des passages et venelles, existants ou à créer, desservant les constructions et l'implantation des constructions voisines.

**Dans la zone UA et le secteur UAa, à l'exclusion du secteur UAb**, elles peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain\* ou en retrait\* de cette dernière.

**Dans le secteur UAb**, les constructions doivent s'implanter dans le respect des emprises constructibles maximales figurant sur les documents graphiques (plan de secteur – pièce n°4.3 du PLU).

### 7.2 Le calcul des retraits

**Dans la zone UA et le secteur UAa, à l'exclusion du secteur UAb**, le retrait\* doit être au moins égal à :

- $L=Hf$  avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant au moins une baie\* (au sens des dispositions du présent règlement) ;
- $L=Hf/2$  avec un minimum de 4 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baie\* (au sens des dispositions du présent règlement).

### 7.3 Règle applicable dans des cas particuliers

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillie des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise.
2. **Dans la zone UA, y compris le secteur UAa et à l'exclusion du secteur UAb**, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante à la date d'arrêt du PLU implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Cependant, aucune baie\* nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions prévues au paragraphe 7.2 ;
3. Lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU) à condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés avec un retrait\* moindre ;
4. Lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 7.1 et 7.2. Dans ce cas, la construction peut être implantée en limite séparative\* ou avec un retrait\* minimum de 1 mètre.

5. Lorsqu'il s'agit d'annexes\*, elles peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait\* de ces dernières avec un minimum de 0,5 mètre.
6. **Dans le secteur UAa**, lorsqu'elle est justifiée par la conception d'un projet visant à garantir la préservation de l'organisation fonctionnelle traditionnelle des constructions sur le terrain\*.

## Article 8 – Zone UA - Implantation des constructions sur une même propriété

---

### 8.1 Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain\* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

**Dans la zone UA à l'exclusion du secteur UAa**, la distance minimale séparant les constructions\* non contiguës implantées sur un même terrain\* doit être au moins égale :

- à 4 mètres, entre façades aveugles,
- à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, dans les autres cas.

**Dans le secteur UAa**, les constructions doivent s'implanter dans le respect des emprises constructibles maximales figurant sur les documents graphiques (plan de secteur – pièce n° 4.3 du PLU).

### 8.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle définie ci-dessus est admise pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, dans la limite d'une surépaisseur de 0,20 mètre.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* n'est pas réglementée, dès lors que l'une des deux constructions est une construction annexe\*, ou une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

## Article 9 – Zone UA : Emprise au sol des constructions

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### 9.1 Règle générale

**Dans la zone UA, y compris le secteur UAa et à l'exclusion du UAa**, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,80 soit 80 % de la superficie du terrain\*.

Ce coefficient d'emprise au sol est augmenté de 20 % pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

**Dans le secteur UAa**, l'emprise au sol maximale des constructions, est définie par les emprises constructibles maximales figurant sur les documents graphiques (plan de secteur – pièce n° 4.3 du PLU).

### 9.2 Dispositions particulières

Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, l'emprise au sol des constructions pourra être supérieure à celle autorisée par le présent règlement. Toutefois, cette majoration ne pourra être supérieure à celle résultant du dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues aux articles 6.2, 7.3 et 8.2 du présent règlement.

**Dans la zone UA, y compris le secteur UAa et à l'exclusion du secteur UAb**, le coefficient d'emprise sol est augmenté de 20 % pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

L'emprise au sol des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## Article 10 – Zone UA : Hauteur maximale des constructions

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### 10.1 Hauteur maximale des constructions

**Dans la zone UA, à l'exclusion du secteur UAa et du secteur UAb**, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade\* (Hf) qui est limitée à 13 mètres ;
- Une hauteur plafond\* (Hp) qui est limitée à 17 mètres.

**Dans le secteur UAa**, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade\* (Hf) qui est limitée à 10 mètres ;
- Une hauteur plafond\* (Hp) qui est limitée à 14 mètres.

**Dans le secteur UAb**, la hauteur des constructions est définie en nombre de niveaux. Le nombre de niveaux maximal autorisé est indiqué sur les documents graphiques (plan de secteur – pièce n°4.3 du PLU).

En outre, **dans la zone UA, y compris le secteur UAa et à l'exclusion du secteur UAb**, la hauteur plafond\* des constructions ou locaux annexes\* est limitée à 3,50 mètres.

### 10.2 Dispositions particulières

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 peut en outre être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, un dépassement de 0,20 mètre au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'article 10.1, ou de la hauteur de la construction existante si elle était supérieure à celle fixée à l'article 10.1, est admis ;
2. **Dans la zone UA, y compris le secteur UAa et à l'exclusion du secteur UAb**, pour les travaux d'extension\* des constructions existantes dont la hauteur, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
3. Lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU). A condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble, ils peuvent être réalisés avec une hauteur plus importante sans toutefois dépasser de plus d'un mètre la hauteur de la construction avant travaux.

**Dans le secteur UAb**, une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 peut en outre être admise, pour permettre de l'animation architecturale des bâtiments, des dépassements ponctuels de la hauteur plafond figurant sur les documents graphique sont admis dans la limite de 2 mètres, sans que la hauteur plafond majorée du bâtiment ne puisse excéder 21 mètres.

## **Article 11 – Zone UA : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **11.1 Règle générale applicable aux constructions existantes et nouvelles**

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, et leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les murs formant pignon doivent être traités avec le même soin que les façades\* principales de la construction.

#### **11.1.1 Les façades**

**Dans le seul secteur UAa :**

- Les ouvertures donnant accès aux véhicules doivent faire l'objet d'un traitement particulier qui permet leur inscription harmonieuse avec l'ensemble de la façade\*. Il s'agit notamment de créer des passages sous porche dont les dimensions doivent rester proportionnées à la voie et la façade\*.
- Pour les constructions ayant une façade\* sur les espaces publics actuels et projetés (rues, voies semi-piétonnes et places), à l'exclusion des passages et venelles de desserte des constructions, la composition de la façade\* et la hauteur des niveaux\* doivent être définies en tenant compte des constructions avoisinantes et à l'échelle de la rue.
- Sur les façades\* longeant la rue Gabriel Péri, la rue de l'Église et l'avenue de la République, les balcons et oriels sont interdits. Les garde-corps doivent être ajourés et leur forme doit s'inspirer de celle qui peut être observée sur les constructions traditionnelles.
- Le long de la place de l'Église, les façades\* des constructions doivent être traitées de façon à structurer de façon homogène l'ordonnement architectural de la place.

#### **11.1.2 Les toitures et les couvertures**

Le choix des matériaux de couverture doit assurer une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Dans le cas d'extension\*, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le couronnement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que les souches de cheminées et ventilation, cage d'ascenseurs, locaux techniques,...

**Dans le seul secteur UAa :**

- Les ouvertures en toitures sous forme de lucarnes\* sont admises pour les constructions en R+1+C. Les lucarnes doivent être conçues dans leur forme et leur dimension au regard de celles existantes dans le bâti ancien du centre-ville.
- Pour les constructions en R+2+C, seuls sont admis les châssis de toit dès lors qu'ils sont intégrés dans la toiture.

#### **11.1.3 Les clôtures**

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

La hauteur de toutes les clôtures est limitée à 2 mètres à compter du sol naturel\*, sur l'emprise de l'implantation de la clôture.

En outre, les clôtures sur voies doivent être édifiées en limite de voie publique ou privée.

**Dans le seul secteur UAa :**

*Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables dès lors qu'il s'agit de réhabiliter à l'identique des clôtures existantes.*

Les clôtures sur voie publique ou privée et emprises publiques\*

Les clôtures sur voie publique ou privée et emprises publiques\* doivent être constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif rigide à claire voie. La hauteur maximale des clôtures et des éléments de portails et piliers est limitée à 2,70 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture. Les matériaux utilisés doivent être choisis au regard de ceux employés pour les clôtures environnantes.

Les porches et portails

Les porches doivent être traités de façon à conserver l'aspect traditionnel des portes charretières, comportant deux vantaux, même lorsqu'il s'agit d'accès à des aires de stationnement.

### **11.1.4 Dispositions diverses**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, leur perception depuis le domaine public devra être limitée.

Les locaux annexes\* et les ouvrages techniques au sens des dispositions de la définition de la hauteur plafond (Hp)\* doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux et ouvrages doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

En outre, les descentes d'eau pluviale doivent être positionnées de manière à demeurer discrète.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret.

## **11.2 Constructions nouvelles**

### **11.2.1 Volumétrie des constructions**

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade\* sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades\* doivent être recherchées, notamment pour les façades\* présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

### **11.2.2 Aspect des constructions**

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

### **11.2.3 Traitement des rez-de-chaussée**

Les rez-de-chaussée en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\* doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la construction s'insère.



Les accès\* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade\* et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade\*.

Les locaux aveugles (locaux techniques ou de services, tri-sélectif...) implantés en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\* ne doivent pas être perçus comme tels depuis l'espace public et doivent faire l'objet d'un traitement architectural.

Les porches et halls d'accès\* des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.

### **11.3 Interventions sur des constructions existantes**

#### **11.3.1 Principes généraux**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension\* dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade\* ou un ensemble de façades\* possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Pour les constructions anciennes, le maintien des matériaux anciens à nu (brique, pierre) et des éléments de décor est préconisé : linteaux, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc.

#### **11.3.2 Éléments bâtis à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement (pièce n°4.4 du PLU).

#### **11.3.3 Ravalement**

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir et/ou de mettre en valeur ou de restaurer les décors structurels et ornementaux et les éléments de modénature\*.

La couleur des façades\* doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades\* et leur impact dans la rue ou le quartier.

## **Article 12 – Zone UA : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

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

## **12.1 Stationnement des véhicules terrestres à moteurs**

### ***12.1.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions***

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

1 place par logement.

#### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement.

Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s'effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce :**

**Dans l'ensemble de la zone UA, y compris le secteur UAa, à l'exclusion du secteur UAb :**

- Une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement.
- Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s'effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

**Dans le secteur UAb,** une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement.

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Une place pour 5 chambres.

#### **Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

### ***12.1.1 Normes maximales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions***

#### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher **à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante**
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher **à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante**

### ***12.1.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes***

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### **Pour les changements de destination**

À l'exception des changements de destination vers des commerces de proximité et de détail\*, pour lesquels aucune place nouvelle n'est exigée, le nombre de places exigé est celui prévu aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ci-dessus.

#### **Pour les travaux de réhabilitation\***

Aucune nouvelle place de stationnement n'est requise. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au paragraphe 12.1.1 ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

#### **Pour les extensions\* de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU**

En cas d'extension\* d'une construction d'habitation, la règle prévue au paragraphe 12.1.1 s'applique seulement en cas d'augmentation de la surface de plancher de plus de 30 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU, ou en cas d'augmentation du nombre



de logements. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\* ou aux logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les règles prévues aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ne s'appliquent qu'en cas d'augmentation de la surface de plancher. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\*.

**Pour les travaux de réhabilitation\* ou d'extension\* de constructions existantes en vue la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation**

Aucune place de stationnement n'est exigée, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de logements.

**Pour tous autres travaux sur constructions existantes à destination d'habitation**

Lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au paragraphe 12.1.1 sont applicables, pour les logements supplémentaires.

**12.1.3 Modalité de calcul et de réalisation du nombre de places de stationnement**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de ces destinations. L'arrondi est fait à l'entier le plus proche.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, le calcul se fait par **tranche de surface plancher entamée**.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont fixées à :

- largeur minimale : 2,30 mètres ;
- longueur minimale : 5 mètres.

La configuration des places de stationnement doit permettre leur utilisation effective. Les places de stationnement doivent être accessibles au moyen de manœuvres aisées.

Pour toute opération de 3 logements et plus, les stationnements doivent être réalisés dans le volume de la construction ou dans une construction annexe.

En outre pour toute construction à destination d'habitation comprenant 2 logements et plus, les places commandées\* sont interdites.

**Au sein des secteurs situés à moins de 500 mètres des points de desserte en transport en commun structurante**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.1.1 s'applique :

- À la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
- À la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.

**12.1.4 Rampes**

En cas de parking en sous-sol, les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18 % dans les 5 premiers mètres comptés à partir de la limite de voie publique ou privée ou de l'emprise publique\*.

**12.2 Le stationnement des cycles non motorisés**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace réservé spécifiquement à ce seul usage, doit être aménagé pour le stationnement des deux roues non motorisés. Cet espace doit être facilement accessible depuis la voie de desserte.

Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé au titre du présent article, ce local doit être clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

La superficie minimale de chaque emplacement est de 1,50 m<sup>2</sup>. Toutefois, la superficie minimale des places de stationnement des deux roues non motorisés n'est pas exigée en cas d'utilisation de systèmes de rangement plus compacts (système vertical, râtelier étagé, ...), dès lors que ces systèmes permettent d'accueillir le nombre minimal d'emplacements prévus ci-dessous.

**Pour les constructions à destination d'habitation comportant trois logements et plus :**

Il est exigé la création d'un local, comportant au minimum :

- 0,5 place par logement pour les studio et logements de 2 pièces ;
- Et 1 place par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

**Pour les constructions à destination de bureaux, de commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'artisanat, d'industrie et d'hébergement hôtelier**

Il est exigé la création d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

## **Article 13 – Zone UA : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **13.1 Espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 Composition**

Les espaces libres\* du terrain\* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces végétalisés\* doivent recevoir un traitement paysager de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres\*.

L'espace compris dans la marge de recul\*, lorsque la construction est implantée en recul\*, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale.

L'espace situé entre la limite séparative\* de fond de terrain\* et la ou les constructions doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour créer un écran vis à vis des terrains\* voisins.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul\*, si elle peut être autorisée.

#### **13.1.2 Coefficient d'espaces végétalisés**

**Dans l'ensemble de la zone UA, y compris le secteur UAa, à l'exclusion du secteur UAb,** doivent être traités en espaces végétalisés complémentaires\* au moins 20 % de la superficie du terrain\*.

Dans le cas où des espaces végétalisés\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

**Dans l'ensemble de la zone UA, y compris le secteur UAa et à l'exclusion du secteur UAb,** les toitures dont la pente est inférieure ou égale à 15 % et dont le point bas est situé à 10 m de hauteur ou moins pourront être végétalisées. Cette superficie végétalisée est prise en considération dans le décompte des espaces végétalisés complémentaires\*.

**Dans le secteur UAb,** les toitures dont la pente est inférieure ou égale à 15 % et dont le point bas est situé à 10 m de hauteur ou moins doivent obligatoirement être végétalisées sur 70 % de leur superficie. Cette superficie végétalisée est prise en considération dans le décompte des espaces végétalisés complémentaires.

Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre\* et aux espaces végétalisés complémentaires\* ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **13.1.3 Obligations de planter**

Les espèces locales\* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Les espaces végétalisés\*, qu'ils soient de pleine terre\* ou complémentaires\*, doivent être plantés *a minima* à raison d'une unité de plantation\* par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup>.

## **13.2 Les arbres d'intérêt patrimonial (article L. 151-23 du code de l'urbanisme)**

L'organisation du bâti sur un terrain\* comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme\*, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour un motif directement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents.

## **13.3 Les cœurs d'îlots\* à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Dans les cœurs d'îlot\* à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme localisés sur le plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), sous réserve des aménagements et constructions autorisés par les articles 1 et 2 :

- Ces espaces doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre ;
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées selon le principe d'équivalence en termes d'unité de végétation\* ;
- Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

## **Article 14 – Zone UA : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé

## **Article 15 – Zone UA : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

### **15.1 Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles au sens du code de la construction et de l'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets ménagers.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. L'emplacement doit être facilement accessibles depuis la voie de desserte\*.

### **15.2 Réseau de chaleur urbain**

Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

### **15.3 Énergies renouvelable**

Toute construction neuve pourra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

### **15.4 Économies d'eau**

Toute construction neuve pourra comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

## **Article 16 – Zone UA : Obligations en matières d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

## ZONE UB

### Rappels du rapport de présentation

La zone UB couvre les abords des voies départementales, où les constructions sont variées par leurs destinations (activités, commerces, habitat, équipements...), leurs implantations et leurs volumétries.

Elle est constituée :

- De la zone UB proprement dite qui correspond à la partie du boulevard Henri Barbusse de morphologie faubourienne, comprise entre la rue Gabriel Péri et les rues Édouard Branly et Jean Allemane, en lien avec le centre-ville. L'objectif est de renforcer les fonctions de centralité existante ;
- D'un secteur UBa, qui prolonge la zone précédente jusqu'à la limite communale avec Sartrouville. L'objectif est d'étendre la centralité et la relier avec le futur secteur « Tangentielle-Bapaume » ;
- Et d'un secteur UBb : quartier du Réveil-Matin, extrémité sud du quartier Centre-ville le long du boulevard Jean Jaurès et quartier des Pierrats au sud du boulevard Jean Jaurès. L'objectif est de favoriser la mutation de secteurs de pavillonnaire ou d'activité lâches, à proximité de la gare de Houilles – Carrières-sur-Seine ou en limite avec Bezons.

Cette zone est concerné par les risques et nuisances suivants (cf. annexes du PLU pour la localisation exacte des secteurs concernés) :

- Bruit routier et ferroviaire : voies ferrées de Paris à Mantes-la-Jolie et tangentielle nord (catégorie 1), RD308 (catégorie 3), RD311 et rue de Stalingrad (catégorie 4)
- Risque de mouvement de terrain (périmètre « R. 111-3 » valant PPR)
- Aléa faible de retrait-gonflement des argiles
- Risque de transport de matières dangereuses : voie ferrée de Paris à Mantes-la-Jolie, RD308 et RD311
- Canalisation de transport de gaz naturel haute pression (GRT GAZ) et ligne électrique haute tension (RTE)
- 19 sites inscrits à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS)

### **Article 1 – Zone UB : Occupations et utilisations du sol interdites**

*Il est utile de rappeler que toute destination, occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

#### **1.1 Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone UB et ses secteurs**

1. les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, les résidences légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
2. les constructions à destination agricole, forestière, d'entrepôt et d'industrie;
3. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, non liés à un chantier situé à proximité immédiate ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement non visées à l'article 2 ;
5. les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

## **1.2 Occupations et utilisations du sol interdites dans les cœurs d'îlots\* à protéger identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

## **Article 2 – Zone UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1 Conditions relatives à la destination des constructions**

**Pour les terrains\* concernés par un « linéaire commercial » figurant au plan de zonage** (pièce n°4.2 du PLU), sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée, sous réserve des accès et parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction, est destiné au commerce de proximité et de détail\*. Les locaux destinés aux commerces de proximité et de détail à la date d'arrêt du PLU ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers une autre destination.

### **2.2 Conditions relatives à la création de logements sociaux**

Des secteurs « d'habitat mixte » sont délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU).

Dans ces périmètres, les programmes de construction comprenant 5 logements et plus réalisés sur un même terrain, devront comporter au minimum 30 %, arrondi à l'unité supérieure, de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation

### **2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances**

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont prévues les mesures nécessaires pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère de la zone notamment au regard de la sécurité et de la salubrité publiques.

### **2.4 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et végétal**

Les éléments de paysage, bâtis ou non, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme\*, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.4 du PLU), font l'objet de dispositions particulières aux articles 11 et 13 du présent règlement.

**Au sein des cœurs d'îlots\* à protéger** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU comprises dans le périmètre identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou à sa périphérie ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU comprises dans le périmètre identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou à sa périphérie, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU ;
- La création de 2 annexes, dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe.

## **Article 3 – Zone UB : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 Règle générale**

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, l'électricité, l'assainissement...

#### **3.1.2 Voirie nouvelle**

Toute voie nouvelle de desserte\* doit présenter les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

La largeur d'emprise des voies nouvelles est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul ou deux logements (ou locaux d'activités) ou celles d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres.
- les voies desservant trois logements (ou locaux d'activités) ou plus, et ayant une longueur supérieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 6 mètres sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain\*, tout en permettant une manœuvre simple.

### **3.2 Conditions d'accès**

S'agissant des terrains\* dont l'accès\* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain\*, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès\* de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès\* doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès\* doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnement existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte\*.

Les accès\* en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès\* ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain\*.

Lorsque le terrain\* est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## Article 4 – Zone UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### 4.1 Alimentation en eau potable

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

### 4.2 Assainissement

#### Eaux usées

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement d'assainissement communal.

Toute construction ou installation, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain\*.

#### Eaux pluviales

D'une manière générale, toute construction ou installation doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain\*.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain\*, le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, conforme aux textes en vigueur.

Toutefois, à l'exception des travaux d'extension\* des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, les travaux sur les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à cette règle.

### 4.3 Réseau de distribution

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

## Article 5 – Zone UB : Superficie minimale des terrains constructibles

---

Non réglementé.

## Article 6 – Zone UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### 6.1 Règle générale

**Dans la zone UB, à l'exclusion du secteur UBa et du secteur UBb,** les constructions doivent être implantées en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\*.

**Dans le secteur UBa,** les constructions peuvent être implantées en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\* ou en recul\*. En cas d'implantation en recul\*, celui-ci doit être d'au moins 5 mètres.

**Dans le secteur UBb,** les constructions doivent être implantées en recul\* de la limite de voie publique ou privée ou d'emprises publiques- avec un minimum de 5 mètres.



**Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exclusion du secteur UBb**, l'implantation à la limite de publique ou privée ou d'emprise publique ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs\* partiels de façade\*, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. La construction peut également comporter un niveau\* en attique\*.

Sont admises en surplomb de l'espace public, sous réserve de l'accord exprès de son gestionnaire et des dispositions de l'article 11, les saillies (débords de toiture, auvents\*, éléments de modénature\*, balcons, oriels, isolation thermique par l'extérieur...) dans le respect des dispositions suivantes :

- Sur une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir, les saillies seront au maximum de 0,20 mètre sans que la largeur restante du trottoir puisse être inférieure à 1,50 mètre ;
- Au-dessus d'une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir, les saillies ne pourront excéder 0,80 mètre, sans pouvoir excéder la moitié de la largeur du trottoir ;
- Aucune saillie ne pourra être à moins de 0,50 mètre du plan passant par la bordure du trottoir ou la bande de circulation ou de la limite de stationnement ;
- Aucune saillie ne pourra être autorisée en cas de présence de tout type d'objet public existant (mobilier urbain, candélabres, supports pour réseaux aériens, arbres...) à moins de 0,80 mètre de celui-ci.
- Les bannes doivent être repliables. La banne déployée ne devra en aucun cas s'établir à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir. Déployées, elles ne peuvent en aucun cas être à une hauteur inférieure à 2 mètres au-dessus du trottoir.

## **6.2 Règle applicable dans des cas particuliers**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise dans les conditions définies au paragraphe 6.1.
2. **Dans la zone UB, y compris le secteur UBa et à l'exclusion du secteur UBb**, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU implantées en recul\* par rapport à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique \*. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
3. Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU) à condition que les travaux d'extension\* soient être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble ;
4. Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul\* que l'une des constructions implantées sur un des terrains\* limitrophes bordant la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique ;
5. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.1. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul\* avec un minimum d'un mètre.

## Article 7 – Zone UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### 7.1 Règle générale

**Dans la zone UB, à l'exclusion du secteur UBa et du secteur UBb,** les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales\*.

**Dans le secteur UBa et le secteur UBb,** les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales\*.

**Dans l'ensemble de la zone UB, y compris le secteur UBa et le secteur UBb,** les constructions peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain\* ou en retrait\* de cette dernière.

### 7.2 Le calcul des retraits

Le retrait\* doit être au moins égal à :

- $L=Hf$  avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant au moins une baie\* (au sens des dispositions du présent règlement) ;
- $L=Hf/2$  avec un minimum de 4 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baie\* (au sens des dispositions du présent règlement).

### 7.3 Règle applicable dans des cas particuliers

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise.
2. **Dans la zone UB, y compris le secteur UBa et à l'exclusion du secteur UBb,** lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante à la date d'arrêt du PLU implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Cependant, aucune baie\* nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions prévues au paragraphe 7.2 ;
3. Lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU) à condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés avec un retrait\* moindre ;
4. Lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 7.1 et 7.2. Dans ce cas, la construction peut être implantée en limite séparative\* ou avec un retrait\* minimum de 1 mètre.
5. Lorsqu'il s'agit d'annexes\*, elles peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait\* de ces dernières avec un minimum de 0,5 mètre.

## Article 8 – Zone UB - Implantation des constructions sur une même propriété

### 8.1 Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain\* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

La distance minimale séparant les constructions\* non contiguës implantées sur un même terrain\* doit être au moins égale :

- à 4 mètres, entre façades aveugles,
- à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, dans les autres cas.

## 8.2 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle définie ci-dessus est admise pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, dans la limite d'une surépaisseur de 0,20 mètre.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* n'est pas réglementée, dès lors que l'une des deux constructions est une construction annexe\*, ou une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

## Article 9 – Zone UB : Emprise au sol des constructions

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### 9.1 Règle générale

**Dans la zone UB, à l'exclusion du secteur UBa et du secteur UBb**, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,80 soit 80 % de la superficie du terrain\*.

**Dans le secteur UBa et le secteur UBb**, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,60 soit 60 % de la superficie du terrain\*.

### 9.2 Dispositions particulières

Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, l'emprise au sol des constructions pourra être supérieure à celle autorisée par le présent règlement. Toutefois, cette majoration ne pourra être supérieure à celle résultant du dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues aux articles 6.2, 7.3 et 8.2 du présent règlement.

Le coefficient d'emprise sol est augmenté de 20 % pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

L'emprise au sol des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## Article 10 – Zone UB : Hauteur maximale des constructions

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### 10.1 Règle générale

Dans l'ensemble de la zone UB, y compris les secteurs UBa et UBb, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade\* (Hf) qui est limitée à 10 mètres ;
- Une hauteur plafond\* (Hp) qui est limitée à 13 mètres.

En outre, la hauteur plafond\* des locaux ou constructions annexes\* est limitée à 3,50 mètres.

## 10.2 Dispositions particulières

Une hauteur plus importante que celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, un dépassement de 0,20 mètre au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'article 10.1, ou de la hauteur de la construction existante si elle était supérieure à celle fixée à l'article 10.1, est admis ;
2. **Dans la zone UB, y compris le secteur UBa et à l'exclusion du secteur UBb**, pour les travaux d'extension\* des constructions existantes dont la hauteur, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
3. Lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU). A condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble, ils peuvent être réalisés avec une hauteur plus importante sans toutefois dépasser de plus d'un mètre la hauteur de la construction avant travaux.

## Article 11 – Zone UB : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### 11.1 Règle générale aux constructions existantes et nouvelles

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les murs formant pignon doivent être traités avec le même soin que les façades\* principales de la construction.

#### 11.1.1 Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit assurer une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Dans le cas d'extension\*, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le couronnement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que les souches de cheminées et ventilation, cage d'ascenseurs, locaux techniques,...

#### 11.1.1 Les clôtures

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique \* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

La hauteur de toutes les clôtures est limitée à 2 mètres à compter du niveau terrain naturel\*, sur l'emprise de l'implantation de la clôture.

En outre, les clôtures sur voies doivent être édifiées en limite de voie publique ou privée. Toutefois, le long des voies départementales, afin de ne pas gêner l'écoulement du trafic des voies, les portails pourront être implantés en retrait de la limite de voie, dès lors que la largeur du trottoir ne permet pas le stationnement des véhicules en attente.

### **11.1.2 Dispositions diverses**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, leur perception depuis le domaine public devra être limitée.

Les locaux annexes\* et les ouvrages techniques au sens des dispositions de la définition de la hauteur plafond (Hp)\* doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux et ouvrages doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

En outre, les descentes d'eau pluviale doivent être positionnées de manière à demeurer discrètes.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret.

## **11.2 Constructions nouvelles**

### **11.2.1 Volumétrie des constructions**

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade\* sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades\* doivent être recherchées, notamment pour les façades\* présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

### **11.2.2 Aspect des constructions**

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

### **11.2.3 Traitement des rez-de-chaussée**

Les rez-de-chaussée en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\* doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la construction s'insère.

Les accès\* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade\* et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade\*.

Les locaux aveugles (locaux techniques ou de services, tri-sélectif...) implantés en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\* ne doivent pas être perçus comme tels depuis l'espace public et doivent faire l'objet d'un traitement architectural.

Les porches et halls d'accès\* des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.

## **11.3 Interventions sur des constructions existantes**

### **11.3.1 Principes généraux**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous

travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension\*, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade\* ou un ensemble de façades\* possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Pour les constructions anciennes, le maintien des matériaux anciens à nu (brique, pierre) et des éléments de décor est préconisé: linteaux, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc.

### **11.3.2 Éléments bâtis à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement (pièce n°4.4 du PLU).

### **11.3.3 Ravalement**

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir et/ou de mettre en valeur ou de restaurer les décors structurels et ornementaux et les éléments de modénature\*.

La couleur des façades\* doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades\* et leur impact dans la rue ou le quartier.

## **Article 12 – Zone UB : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

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

### **12.1 Stationnement des véhicules terrestres à moteurs**

#### **12.1.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions**

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

2 places par logement.

##### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement.

Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s'effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

##### **Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce :**

Une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement.

Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s'effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Une place pour 5 chambres.

**Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

***12.1.2 Normes maximales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions***

**Pour les constructions à destination de bureaux :**

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante

***12.1.3 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes***

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

**Pour les changements de destination**

À l'exception des changements de destination vers des commerces de proximité et de détail\*, pour lesquels aucune place nouvelle n'est exigée, le nombre de places exigé est celui prévu aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ci-dessus.

**Pour les travaux de réhabilitation\***

Aucune nouvelle place de stationnement n'est requise. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au paragraphe 12.1.1 ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

**Pour les extensions\* de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU**

En cas d'extension\* d'une construction d'habitation, la règle prévue au paragraphe 12.1.1 s'applique seulement en cas d'augmentation de la surface de plancher de plus de 30 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU, ou en cas d'augmentation du nombre de logements. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\* ou aux logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les règles prévues aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ne s'appliquent qu'en cas d'augmentation de la surface de plancher. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\*.

**Pour les travaux de réhabilitation\* ou d'extension\* de constructions existantes en vue la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation**

Aucune place de stationnement n'est exigée, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de logements.

**Pour tous autres travaux sur constructions existantes à destination d'habitation**

Lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au paragraphe 12.1.1 sont applicables, pour les logements supplémentaires.

***12.1.4 Modalité de calcul et de réalisation du nombre de places de stationnement***

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de ces destinations. L'arrondi est fait au chiffre supérieur à partir de 0,5.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, le calcul se fait par **tranche de surface plancher entamée**.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont fixées à :

- largeur minimale : 2,30 mètres ;



- longueur minimale : 5 mètres.

La configuration des places de stationnement doit permettre leur utilisation effective. Les places de stationnement doivent être accessibles au moyen de manœuvres aisées.

Pour toute opération de 3 logements et plus, les stationnements doivent être réalisés dans le volume de la construction ou dans une construction annexe.

En outre pour toute construction à destination d'habitation comprenant 2 logements et plus, les places commandées\* sont interdites.

### **12.1.5 Rampes**

En cas de parking en sous-sol, les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18% dans les 5 premiers mètres comptés à partir de la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\*.

## **12.2 Le stationnement des cycles non motorisés**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace réservé spécifiquement à ce seul usage, doit être aménagé pour le stationnement des deux roues non motorisés. Cet espace doit être facilement accessible depuis la voie de desserte.

Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé au titre du présent article, ce local doit être clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

La superficie minimale de chaque emplacement est de 1,50 m<sup>2</sup>. Toutefois, la superficie minimale des places de stationnement des deux roues non motorisés n'est pas exigée en cas d'utilisation de systèmes de rangement plus compacts (système vertical, râtelier étagé, ...), dès lors que ces systèmes permettent d'accueillir le nombre minimal d'emplacements prévus ci-dessous.

### **Pour les constructions à destination d'habitation comportant trois logements et plus**

Il est exigé la création d'un local, comportant au minimum :

- Une place par logement pour les studios et logements de 2 pièces ;
- Et 2 places par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

### **Pour les constructions à destination de bureaux, de commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'artisanat, d'industrie et d'hébergement hôtelier**

Il est exigé la création d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Pour les constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

## **Article 13 – Zone UB : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **13.1 Espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 *Composition***

Les espaces libres\* du terrain\* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Les espaces végétalisés\* doivent recevoir un traitement paysager de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

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



- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres\*.

L'espace compris dans la marge de recul\*, lorsque la construction est implantée en recul\*, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale.

L'espace situé entre la limite séparative\* de fond de terrain\* et la ou les constructions doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour créer un écran vis à vis des terrains\* voisins.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul\*, si elle peut être autorisée.

### **13.1.2 Coefficient d'espaces végétalisés**

Doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre\*, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

- **Dans la zone UB, à l'exclusion du secteur UBa et du secteur UBb**, au moins 10 % de la superficie du terrain\*.
- **Dans le secteur UBa et le secteur UBb**, au moins 20 % de la superficie du terrain\*.

**Dans l'ensemble de la zone UB**, doivent être traités en espaces végétalisés complémentaires\*, une surface équivalente à 10 % de la superficie du terrain\*.

Dans le cas où des espaces végétalisés \* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre\* et aux espaces végétalisés complémentaires\* ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **13.1.3 Obligations de planter**

Les espèces locales\* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Les espaces végétalisés\*, qu'ils soient de pleine terre\* ou complémentaires, doivent être plantés *a minima* à raison d'une unité de plantation\* par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup>.

## **13.2 Les arbres d'intérêt patrimonial (article L. 151-23 du code de l'urbanisme)**

L'organisation du bâti sur un terrain\* comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme\*, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour un motif directement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents.

## **13.3 Les cœurs d'îlots\* à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Dans les cœurs d'îlot\* à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme localisés sur le plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), sous réserve des aménagements et constructions autorisés par les articles 1 et 2 :

- Ces espaces doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre ;
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées selon le principe d'équivalence en termes d'unité de végétation\* ;
- Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

---

## **Article 14 – Zone UB : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

---

## **Article 15 – Zone UB : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

### **15.1 Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles au sens du code de la construction et de l'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets ménagers.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. L'emplacement doit être facilement accessibles depuis la voie de desserte\*.

### **15.2 Réseau de chaleur urbain**

Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

### **15.3 Énergies renouvelable**

Toute construction neuve pourra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

### **15.4 Économies d'eau**

Toute construction neuve pourra comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

---

## **Article 16 – Zone UB : Obligations en matières d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

## ZONE UC

### Rappels du rapport de présentation

La zone UC regroupe les grandes résidences d'habitat collectif et les grands ensembles issus des opérations de renouvellement du centre-ville.

Cette zone est concerné par les risques et nuisances suivants (cf. annexes du PLU pour la localisation exacte des secteurs concernés) :

- Bruit routier et ferroviaire : voie ferrée de Paris à Mantes-la-Jolie (catégorie 1), RD308 (catégorie 3), RD311 et rue de Stalingrad (catégorie 4)
- Aléa faible de retrait-gonflement des argiles
- Risque de transport de matières dangereuses : voie ferrée de Paris à Mantes-la-Jolie, RD308 et RD311
- Canalisation de transport de gaz naturel haute pression (GRT GAZ) et ligne électrique haute tension (RTE)
- 3 sites inscrits à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS)

### Article 1 – Zone UC : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations, destinations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

### Article 2 – Zone UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 2.1 Conditions relatives à la destination des constructions

Sont admis l'adaptation, la réfection et l'extension\* limitée à 10 % de la surface de plancher des constructions et installations existantes à la date d'arrêt du PLU, dans le respect des dispositions du présent règlement.

**Pour les terrains\* concernés par un « linéaire commercial » figurant au plan de zonage** (pièce n°4.2 du PLU), les locaux destinés aux commerces de proximité et de détail à la date d'arrêt du PLU ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers une autre destination.

#### 2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont prévues les mesures nécessaires pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère de la zone notamment au regard de la sécurité et de la salubrité publiques.

#### 2.3 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et végétal

Les éléments bâtis ou non, les cœurs d'îlots à protéger\* et les arbres remarquables faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme\*, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.4 du PLU), font l'objet de dispositions particulières aux articles 11 et 13 du présent règlement.

**Au sein des cœurs d'îlots\* à protéger** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU comprises dans le périmètre identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou à sa périphérie ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU comprises dans le périmètre identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou à sa périphérie.

### **Article 3 – Zone UC : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

##### **3.1.1 Règle générale**

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, l'électricité, l'assainissement...

##### **3.1.2 Voirie nouvelle**

Toute voie nouvelle de desserte\* doit présenter les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

La largeur d'emprise des voies nouvelles est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul ou deux logements (ou locaux d'activités) ou celles d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres.
- les voies desservant trois logements (ou locaux d'activités) ou plus, et ayant une longueur supérieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 6 mètres sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain\*, tout en permettant une manœuvre simple.

#### **3.2 Conditions d'accès**

S'agissant des terrains\* dont l'accès\* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain\*, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès\* de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès\* automobiles doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnement existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte\*.

Les accès\* en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès\* ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain\*.

Lorsque le terrain\* est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **Article 4 – Zone UC : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **Eaux usées**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement d'assainissement communal.

Toute construction ou installation, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain\*.

#### **Eaux pluviales**

D'une manière générale, toute construction ou installation doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain\*.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain\*, le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, conforme aux textes en vigueur.

Toutefois, à l'exception des travaux d'extension\* des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, les travaux sur les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à cette règle.

### **4.3 Réseau de distribution**

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

## **Article 5 – Zone UC : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

## **Article 6 – Zone UC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

## **6.1 Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en recul\* de la voie publique ou privée et des emprises publiques\* avec un minimum de 5 mètres.

## **6.2 Règle applicable dans des cas particuliers**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise.
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU implantées en recul\* par rapport à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique \*. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
3. Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU) à condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble ;
4. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.1. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul\* avec un minimum d'un mètre.
5. Lorsqu'il s'agit d'un local destiné au stockage des ordures ménagères. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul\* avec un minimum d'un mètre.

## **Article 7 – Zone UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **7.1 Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

### **7.2 Le calcul des retraits**

Le retrait\* doit être au moins égal à :

- $L=H_f$  avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions au moins une baie\* au sens des dispositions du présent règlement ;
- $L=H_f/2$  avec un minimum de 4 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baie\* au sens des dispositions du présent règlement.

### **7.3 Règles applicable dans des cas particuliers**

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise.
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante à la date d'arrêt du PLU implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction

existante. Cependant, aucune baie\* nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions prévues au paragraphe 7.2 ;

3. Lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU) à condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés avec un retrait\* moindre ;
4. Lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 7.1 et 7.2. Dans ce cas, la construction peut être implantée en limite séparative\*, ou avec un retrait\* minimum de 1 mètre.
5. Lorsqu'il s'agit de constructions ou locaux annexes\*, elles peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait\* de ces dernières avec un minimum de 0,5 mètre.

## **Article 8 – Zone UC - Implantation des constructions sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9 – Zone UC : Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 – Zone UC : Hauteur maximale des constructions**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **10.1 Règle générale**

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'arrêt du PLU.

### **10.2 Dispositions particulières**

Une hauteur plus importante que celles fixées au paragraphe 10.1 peut être admise pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, un dépassement de 0,20 mètre au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'article 10.1, ou de la hauteur de la construction existante si elle était supérieure à celle fixée à l'article 10.1, est admis.

## **Article 11 – Zone UC : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

## **11.1 Règle générale aux constructions existantes et nouvelles**

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **11.1.1 Aspect des constructions**

Les façades\* des constructions doivent être traitées avec des matériaux de qualité.

Les murs formant pignon doivent être traités avec le même soin que les façades\* principales de la construction.

Les matériaux et couleurs employées doivent être choisis afin que l'aspect extérieur des constructions s'harmonise avec l'environnement des constructions.

Le linéaire de façade\* en continu ne peut excéder 40 mètres.

### **11.1.2 Éléments bâtis à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement (pièce n°4.4 du PLU).

#### **11.1.1 Dispositions diverses**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, leur perception depuis le domaine public devra être limitée.

Les locaux annexes\* et les ouvrages techniques au sens des dispositions de la définition de la hauteur plafond (Hp)\* doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux et ouvrages doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

En outre, les descentes d'eau pluviale doivent être positionnées de manière à demeurer discrètes.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret.

## **11.2 Les clôtures**

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

La hauteur de toutes les clôtures est limitée à 2 mètres à compter du niveau du sol naturel\*, sur l'emprise de l'implantation de la clôture. À l'exception des portails et portillons, les clôtures situées en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.

## **Article 12 – Zone UC : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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



## **12.1 Stationnement des véhicules terrestres à moteurs**

### ***12.1.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions***

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

2 places par logement

#### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement par local d'activités.

Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s'effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :**

Une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement.

Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s'effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

#### **Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

### ***12.1.2 Normes maximales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions***

#### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à **moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante**
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à **plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante**

### ***12.1.3 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes***

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### **Pour les changements de destination**

A l'exception des changements de destination vers des commerces de proximité et de détail\*, pour lesquels aucune place nouvelle n'est exigée, le nombre de places exigé est celui prévu aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ci-dessus.

#### **Pour les travaux de réhabilitation\***

Aucune nouvelle place de stationnement n'est requise. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au paragraphe 12.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

#### **Pour les extensions\***

En cas d'extension\* d'une construction d'habitation, la règle prévue au paragraphe 12.1.1 s'applique seulement en cas d'augmentation de la surface de plancher de plus de 30 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU, ou en cas d'augmentation du nombre de logements. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\* ou aux logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les règles prévues aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ne s'appliquent qu'en cas d'augmentation de la surface de plancher. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\*.

### **12.1.4 Modalité de calcul et de réalisation du nombre de places de stationnement**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de ces destinations. L'arrondi est fait au chiffre supérieur à partir de 0,5.

Les dimensions des places de stationnement doivent permettre leur utilisation effective. Leurs dimensions minimales sont fixées à :

- largeur minimale : 2,30 mètres ;
- longueur minimale : 5 mètres.

Pour toute opération de 3 logements et plus, les stationnements doivent être réalisés dans le volume de la construction ou dans une construction annexe.

En outre pour toute construction à destination d'habitation comprenant 2 logements et plus, les places commandées\* sont interdites.

### **12.1.5 Rampes**

En cas de parking en sous-sol, les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18% dans les 5 premiers mètres comptés à partir de la limite de voie publique ou privée ou de l'emprise publique\*.

## **12.2 Le stationnement des cycles non motorisés**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace réservé à cet usage, d'accès facile, doit être aménagé pour le stationnement des deux roues non motorisés. La superficie minimale de chaque emplacement est de 1,50 m<sup>2</sup>. Toutefois, la superficie minimale des places de stationnement des deux roues non motorisés n'est pas exigée en cas d'utilisation de systèmes de rangement plus compacts (système vertical, râtelier étagé, ...), dès lors que ces systèmes permettent d'accueillir le nombre minimal d'emplacements prévus ci-dessous.

Pour les constructions à destination d'habitation, ces emplacements doivent être couverts.

### **Pour les constructions à destination d'habitation comportant quatre logements et plus**

Il est exigé la création d'un local, comportant au minimum :

- Une place par logement pour les studios et logements de 2 pièces ;
- Et 2 places par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

### **Pour les autres destinations**

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## **Article 13 – Zone UC : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **13.1 Dispositions relatives aux espaces libres**

Les espaces libres\* du terrain\* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres\*.

### **13.2 Dispositions relatives aux espaces verts**

Au moins 50% des espaces libres doivent être aménagés en espaces végétalisés\*.

Les espaces végétalisés \* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

Le traitement des espaces végétalisés \* doit être conçu, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les arbres de grand développement\* existants doivent être maintenus ou remplacés. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espèces locales\* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Dans le cas où des espaces végétalisés \* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

L'espace compris dans la marge de recul\*, lorsque la construction est implantée en recul\*, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul\*, si elle peut être autorisée.

### **13.3 Les arbres d'intérêt patrimonial (article L. 151-23 du code de l'urbanisme)**

L'organisation du bâti sur un terrain\* comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme\*, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour un motif directement lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen.

### **13.4 Les cœurs d'îlots\* à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Dans les cœurs d'îlot\* à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme localisés sur le plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), sous réserve des aménagements et constructions autorisés par les articles 1 et 2 :

- Ces espaces doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre ;
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées selon le principe d'équivalence en termes d'unité de végétation\* ;
- Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

## **Article 14 – Zone UC : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

## **Article 15 – Zone UC : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

### **15.1 Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles au sens du code de la construction et de l'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets ménagers.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. L'emplacement doit être facilement accessibles depuis la voie de desserte\*.

## **Article 16 – Zone UC : Obligations en matières d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## ZONE UD

### Rappels du rapport de présentation

La zone UD regroupe les espaces d'habitat correspondant aux quartiers lotis dès la fin du 19<sup>ème</sup> siècle qui ont conservé des caractéristiques urbaines et architecturales d'intérêt patrimonial.

Cette zone est concerné par les risques et nuisances suivants (cf. annexes du PLU pour la localisation exacte des secteurs concernés) :

- Bruit routier et ferroviaire : voie ferrée de Paris à Mantes-la-Jolie (catégorie 1), RD308 (catégorie 3)
- Aléa faible de retrait-gonflement des argiles
- 2 sites inscrits à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS)

### **Article 1 – Zone UD : Occupations et utilisations du sol interdites**

*Il est utile de rappeler que toute destination, occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

#### **1.1 Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone UH et ses secteurs**

1. les constructions à destination agricole, forestière, d'entrepôt et d'industrie ;
2. les constructions à destination d'activité artisanale, de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier non visées à l'article 2 ;
3. les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, les résidences légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
4. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, qui ne sont pas directement liés à un chantier situé à proximité immédiate ;
5. les installations classées pour la protection de l'environnement non visées à l'article 2 ;
6. les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

#### **1.2 Occupations et utilisations du sol interdites dans les cœurs d'îlots\* à protéger identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de 'urbanisme**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

### **Article 2 – Zone UD : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1 Conditions relatives à la destination des constructions**

Pour les terrains\* concernés par un « linéaire commercial » figurant au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée, sous réserve des accès et parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction, est destiné au commerce de proximité et de détail\*. Les locaux destinés aux commerces de

proximité et de détail à la date d'arrêt du PLU ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers une autre destination.

Sont admis à condition que soient prévues toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels tels que des nuisances sonores, olfactives et celles liées au trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux ou d'artisanat intégrés dans le volume d'une construction à destination d'habitation ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier.

## **2.2 Conditions relatives à la création de logements sociaux**

Des secteurs « d'habitat mixte » sont délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU).

Dans ces périmètres, les programmes de construction comprenant 5 logements et plus réalisés sur un même terrain, devront comporter au minimum 30 %, arrondi à l'unité supérieure, de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation

## **2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances**

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont prévues les mesures nécessaires pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère de la zone notamment au regard de la sécurité et de la salubrité publiques.

## **2.4 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et végétal**

Les éléments de paysage, bâtis ou non, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme\*, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.4 du PLU), font l'objet de dispositions particulières aux articles 11 et 13 du présent règlement.

**Au sein des cœurs d'îlots\* à protéger** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU comprises dans le périmètre identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou à sa périphérie ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU comprises dans le périmètre identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou à sa périphérie, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU ;
- La création de 2 annexes, dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe.

## **Article 3 – Zone UD : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 Règle générale**

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, l'électricité, l'assainissement...

### 3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte\* doit présenter les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

La largeur d'emprise des voies nouvelles est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul ou deux logements (ou locaux d'activités) ou celles d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres.
- les voies desservant trois logements (ou locaux d'activités) ou plus, et ayant une longueur supérieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 6 mètres sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain\*, tout en permettant une manœuvre simple.

## 3.2 Conditions d'accès

S'agissant des terrains\* dont l'accès\* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain\*, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès\* de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès\* doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sa localisation doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnements existants, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte.

Les accès\* doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres sur toute leur longueur.

La largeur minimale de l'accès\* n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes\*, ni pour les travaux d'extension\* réalisés sur des constructions à destination d'habitation existantes au 28 juin 2012 (date d'arrêt du PLU approuvé le 28 mars 2013), édifiées sur des terrains\* eux-mêmes existants à cette même date.

Les accès\* en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès\* ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain\*.

Lorsque le terrain\* est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Un seul accès automobile est autorisé par terrain. Toutefois, pour les projets de plus de 40 logements ou 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un second accès peut, à titre exceptionnel, être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte, notamment si le terrain est desservi par plusieurs voies.

## **Article 4 – Zone UD : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **Eaux usées**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement d'assainissement communal.

Toute construction ou installation, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain\*.

#### **Eaux pluviales**

D'une manière générale, toute construction ou installation doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain\*.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain\*, le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, conforme aux textes en vigueur.

Toutefois, à l'exception des travaux d'extension\* des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, les travaux sur les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à cette règle.

### **4.3 Réseau de distribution**

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

## **Article 5 – Zone UD : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

## **Article 6 – Zone UD : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **6.1 Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en recul\* de la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique avec un minimum de 5 mètres.



## **6.2 Règle applicable dans des cas particuliers**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise.
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes à la date d'arrêt du plu implantées en méconnaissance de la règle fixée au paragraphe 6.1. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant le même recul\* ou alignement que celui de la construction existante ;
3. Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du plu) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du plu) à condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble ;
4. Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul\* que l'une des constructions implantées sur un des terrains\* limitrophes bordant la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique ;
5. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.1. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul\* avec un minimum d'un mètre.
6. Les annexes\* des constructions à destination d'habitation dans la limite d'une hauteur de 2,5 mètres et d'une emprise au sol de 5 m<sup>2</sup> peuvent être implantées dans la marge de recul\*.

## **Article 7 – Zone UD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **7.1 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées :

- sur les limites séparatives latérales\* ou en retrait\* de ces dernières dès lors que la largeur du terrain\* est inférieure ou égale à 16 mètres.
- sur une seule des limites séparatives latérales\* ou en retrait\* de ces dernières dès lors que la largeur du terrain\* est supérieure à 16 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative\* de fond de terrain\* ou en retrait\* de cette dernière.

Si la construction est implantée sur la limite de fond de terrain\*, sa hauteur plafond ne peut pas dépasser 3,50 mètres de hauteur sur la partie contiguë à la limite séparative\*. Cette limite de hauteur doit être respectée sur toute la distance de retrait\* définie au paragraphe 7.2.

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés en retrait\* des limites séparatives\*, avec un minimum de 3 mètres.

### **7.2 Le calcul des retraits**

Le retrait\* doit être au moins égal à :

- $L=H_f$  avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant au moins une baie\*;

- $L=Hf/2$  avec un minimum de 3 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baie\*.

### **7.3 Règle applicable dans des cas particuliers**

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise.
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante à la date d'arrêt du PLU implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Cependant, aucune baie\* nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions prévues au paragraphe 7.2 ;
3. Lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU) à condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés avec un retrait\* moindre ;
4. Lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 7.1 et 7.2. Dans ce cas, la construction peut être implantée en limite séparative\* ou avec un retrait\* minimum de 1 mètre ;
5. Lorsqu'il s'agit d'annexes\*, elles peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait\* de ces dernières avec un minimum de 0,5 mètre.

## **Article 8 – Zone UD - Implantation des constructions sur une même propriété**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **8.1 Règle générale**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain\* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

La distance minimale séparant les constructions\* non contiguës\* implantées sur un même terrain\* doit être de :

- 16 mètres dans le cas où les deux constructions ou parties de construction concernées comportent au moins une baie\* ;
- 11 mètres dans le cas où une des deux constructions ou parties de construction concernées comportent au moins une baie\* ;
- 6 mètres dans le cas où les deux constructions ou parties de construction concernées ne comportent pas de baie\*.

### **8.2 Dispositions particulières**

Une implantation différente de celle définie ci-dessus est admise pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, dans la limite d'une surépaisseur de 0,20 mètre.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* n'est pas réglementée, dès lors que l'une des deux constructions est une construction annexe\*, ou une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif ;

## **Article 9 – Zone UD : Emprise au sol des constructions**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **9.1 Règle d'emprise**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,40 soit 40% de la superficie du terrain\*.

### **9.2 Dispositions particulières**

Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, l'emprise au sol des constructions pourra être supérieure à celle autorisée par le présent règlement. Toutefois, cette majoration ne pourra être supérieure à celle résultant du dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues aux articles 6.2, 7.3 et 8.2 du présent règlement.

Ce coefficient d'emprise au sol est augmenté de 20% pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

L'emprise au sol des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article 10 – Zone UD : Hauteur maximale des constructions**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **10.1 Hauteur maximale des constructions**

**Dans la zone UD, à l'exclusion du secteur UDa,** la hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade\* (Hf) qui est limitée à 10 mètres ;
- Une hauteur plafond\* (Hp) qui est limitée à 13 mètres.

**Dans le secteur UDa,** la hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade\* (Hf) qui est limitée à 8 mètres ;
- Une hauteur plafond\* (Hp) qui est limitée à 11 mètres.

**Dans l'ensemble de la zone UD, y compris les secteurs UDa,** la hauteur plafond\* des locaux ou constructions annexes\* est limitée à 3,50 mètres.

### **10.2 Dispositions particulières**

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, un dépassement de 0,20 mètre au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'article 10.1, ou de la hauteur de la construction existante si elle était supérieure à celle fixée à l'article 10.1, est admis ;
2. Pour les travaux d'extension\* sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;

3. Lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du plu) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du plu). A condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble, ils peuvent être réalisés avec une hauteur plus importante sans toutefois dépasser de plus d'un mètre la hauteur de la construction avant travaux.

## **Article 11 – Zone UD : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **11.1 Règle générale aux constructions existantes et nouvelles**

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les murs formant pignon doivent être traités avec le même soin que les façades\* principales de la construction.

#### **11.1.1 Aspect des constructions**

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur :

- Dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- Dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- Dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- Dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

#### **11.1.2 Les toitures et les couvertures**

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Dans le cas d'extension\*, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le couronnement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que les souches de cheminées et ventilation, cage d'ascenseurs, locaux techniques,...

#### **11.1.3 Les clôtures**

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique \* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

La hauteur de toutes les clôtures est limitée à 2 mètres à compter du niveau terrain naturel, sur l'emprise de l'implantation de la clôture.

En outre, à l'exception des portails et portillons, les clôtures sur voies ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1,20 mètre de hauteur. Elles doivent être édifiées en limite de voie publique ou privée.

#### **11.1.4 Dispositions diverses**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, leur perception depuis le domaine public devra être limitée.

Les locaux annexes\* et les ouvrages techniques au sens des dispositions de la définition de la hauteur plafond (Hp)\* doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux et ouvrages doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

En outre, les descentes d'eau pluviale doivent être positionnées de manière à demeurer discrètes.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret.

### **11.2 Interventions sur des constructions existantes**

#### **11.2.1 Principes généraux**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension\*, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade\* ou un ensemble de façades\* possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Pour les constructions anciennes, le maintien des matériaux anciens à nu (brique, pierre) et des éléments de décor est préconisé: linteaux, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc.

#### **11.2.2 Éléments bâtis à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU).

#### **11.2.3 Ravalement**

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir et/ou de mettre en valeur ou de restaurer les décors structurels et ornementaux et les éléments de modénature\*.

La couleur des façades\* doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades\* et leur impact dans la rue ou le quartier.

## **Article 12 – Zone UD : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

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

## **12.1 Stationnement des véhicules terrestres à moteurs**

### ***12.1.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions***

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

2 places par logement

#### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement.

Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s'effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce :**

Une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement.

Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s'effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Une place pour 5 chambres.

#### **Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

### ***12.1.2 Normes maximales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions***

#### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante

### ***12.1.3 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes***

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### **Pour les changements de destination**

À l'exception des changements de destination vers des commerces de proximité et de détail\*, pour lesquels aucune place nouvelle n'est exigée, le nombre de places exigé est celui prévu aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ci-dessus.

#### **Pour les travaux de réhabilitation\***

Aucune nouvelle place de stationnement n'est requise. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au paragraphe 12.1.1 ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

#### **Pour les extensions\* de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU**

En cas d'extension\* d'une construction d'habitation, la règle prévue au paragraphe 12.1.1 s'applique seulement en cas d'augmentation de la surface de plancher de plus de 30 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU, ou en cas d'augmentation du nombre de logements. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\* ou aux logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les règles prévues aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ne s'appliquent qu'en cas d'augmentation de la surface de plancher. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\*.

**Pour les travaux de réhabilitation\* ou d'extension\* de constructions existantes en vue la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation**

Aucune place de stationnement n'est exigée, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de logements.

**Pour tous autres travaux sur constructions existantes à destination d'habitation**

Lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au paragraphe 12.1.1 sont applicables, pour les logements supplémentaires.

**12.1.4 Modalité de calcul et de réalisation du nombre de places de stationnement**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de ces destinations. L'arrondi est fait à l'entier le plus proche.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, le calcul se fait par **tranche de surface plancher entamée**.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont fixées à :

- largeur minimale : 2,30 mètres ;
- longueur minimale : 5 mètres.

La configuration des places de stationnement doit permettre leur utilisation effective. Les places de stationnement doivent être accessibles au moyen de manœuvres aisées.

Pour toute opération de 3 logements et plus, les stationnements doivent être réalisés dans le volume de la construction ou dans une construction annexe.

En outre pour toute construction à destination d'habitation comprenant 2 logements et plus, les places commandées\* sont interdites.

**12.1.5 Rampes**

En cas de parking en sous-sol, les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18% dans les 5 premiers mètres comptés à partir de la limite de voie publique ou privée ou de l'emprise publique\*.

**12.2 Le stationnement des cycles non motorisés**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace réservé spécifiquement à ce seul usage, doit être aménagé pour le stationnement des deux roues non motorisés. Cet espace doit être facilement accessible depuis la voie de desserte.

Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé au titre du présent article, ce local doit être clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

La superficie minimale de chaque emplacement est de 1,50 m<sup>2</sup>. Toutefois, la superficie minimale des places de stationnement des deux roues non motorisés n'est pas exigée en cas d'utilisation de systèmes de rangement plus compacts (système vertical, râtelier étagé, ...), dès lors que ces systèmes permettent d'accueillir le nombre minimal d'emplacements prévus ci-dessous.

**Pour les constructions à destination d'habitation comportant trois logements et plus**

Il est exigé la création d'un local, comportant au minimum :

- Une place par logement pour les studios et logements de 2 pièces ;
- Et 2 places par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

**Pour les constructions à destination de bureaux, de commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'artisanat, d'industrie et d'hébergement hôtelier**

Il est exigé la création d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif**



Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

## **Article 13 – Zone UD : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **13.1 Espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 Composition**

Les espaces libres\* du terrain\* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Les espaces végétalisés\* doivent recevoir un traitement paysager de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres\*.

L'espace compris dans la marge de recul\*, lorsque la construction est implantée en recul\*, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale.

L'espace situé entre la limite séparative\* de fond de terrain\* et la ou les constructions doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour créer un écran vis à vis des terrains\* voisins.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul\*, si elle peut être autorisée.

#### **13.1.1 Coefficient d'espaces végétalisés**

Doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre\*, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc., au moins 40 % de la superficie du terrain\*.

Dans le cas où des espaces végétalisés\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre\* ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **13.1.2 Obligations de planter**

Les espèces locales\* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Les espaces végétalisés\*, qu'ils soient de pleine terre\* ou complémentaires, doivent être plantées a minima à raison d'une unité de plantation\* par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup>.

### **13.2 Les arbres d'intérêt patrimonial (article L. 151-23 du code de l'urbanisme)**

L'organisation du bâti sur un terrain\* comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme\*, doit être



conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour un motif directement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents.

### **13.3 Les cœurs d'îlots\* à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Dans les cœurs d'îlot/ à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme localisés sur le plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), sous réserve des aménagements et constructions autorisés par les articles 1 et 2 :

- Ces espaces doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre ;
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées selon le principe d'équivalence en termes d'unité de végétation\* ;
- Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

## **Article 14 – Zone UD : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

## **Article 15 – Zone UD : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

### **15.1 Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles au sens du code de la construction et de l'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets ménagers.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. L'emplacement doit être facilement accessibles depuis la voie de desserte\*.

### **15.2 Réseau de chaleur urbain**

Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

### **15.3 Énergies renouvelable**

Toute construction neuve pourra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

### **15.4 Économies d'eau**

Toute construction neuve pourra comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

## **Article 16 – Zone UD : Obligations en matières d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

## ZONE UG

### Rappels du rapport de présentation

La zone UG regroupe les espaces à dominante activités.

*Elle comprend les espaces mixtes situés à l'est de la commune entre les boulevards Émile Zola et Jean Jaurès.*

*Cette zone est concerné par les risques et nuisances suivants (cf. annexes du PLU pour la localisation exacte des secteurs concernés) :*

- *Bruit routier et ferroviaire : RD308 (catégorie 3 et, RD311 (catégorie 4)*
- *Aléa faible de retrait-gonflement des argiles*
- *Risque de transport de matières dangereuses : RD308 et RD311*
- *Ligne électrique haute tension (RTE)*
- *9 sites inscrits à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS)*

### **Article 1 – Zone UG : Occupations et utilisations du sol interdites**

*Il est utile de rappeler que toute destination, occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination agricole et forestière ;
2. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, non liés à un chantier situé à proximité immédiate ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement non visées à l'article 2 ;
4. les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.
5. Les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie non visées à l'article 2.
6. Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes\* non visées à l'article 2.

### **Article 2 – Zone UG : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1 Conditions relatives à la destination des constructions**

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureaux, sont admis à condition que soient prévues toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels tels que des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;

Les constructions ouvrages ou travaux à destination d'habitation et leurs annexes\* s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée ;

Les constructions ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt s'ils sont directement liés et nécessaire à une destination autorisée dans la zone ;

L'adaptation, la réfection, l'extension\* des constructions, occupations et utilisations du sol existantes à la date d'arrêt du PLU et régulièrement autorisées.

## **2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances**

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont prévues les mesures nécessaires pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère de la zone notamment au regard de la sécurité et de la salubrité publiques.

## **Article 3 – Zone UG : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 Règle générale**

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, l'électricité, l'assainissement...

#### **3.1.2 Voirie nouvelle**

Toute voie nouvelle de desserte\* doit présenter les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

La largeur d'emprise des voies nouvelles est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul ou deux logements (ou locaux d'activités) ou celles d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres.
- les voies desservant trois logements (ou locaux d'activités) ou plus, et ayant une longueur supérieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 6 mètres sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain\*, tout en permettant une manœuvre simple.

### **3.2 Conditions d'accès**

S'agissant des terrains\* dont l'accès\* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain\*, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès\* de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès\* doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès\* doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnements existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte\*.

Les accès\* doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres sur toute leur longueur.

La largeur minimale de l'accès\* n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes\*, ni pour les travaux d'extension\* des constructions à destination d'habitation existantes au 28 juin 2012 (date d'arrêt du PLU approuvé le 28 mars 2013), édifiées sur des terrains\* eux-mêmes existants à cette même date.

Les accès\* en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès\* ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain\*.

Lorsque le terrain\* est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **Article 4 – Zone UG : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **Eaux usées**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement d'assainissement communal.

Toute construction ou installation, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain\*.

#### **Eaux pluviales**

D'une manière générale, toute construction ou installation doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain\*.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain\*, le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, conforme aux textes en vigueur.

Toutefois, à l'exception des travaux d'extension\* des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, les travaux sur les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à cette règle.

### **4.3 Réseau de distribution**

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

## **Article 5 – Zone UG : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

## **Article 6 – Zone UG : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **6.1 Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en recul\* de la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique avec un minimum de 5 mètres.

### **6.2 Règle applicable dans des cas particuliers**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise.
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU implantées en méconnaissance de la règle fixée au paragraphe 6.1. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant le même recul\* ou alignement que celui de la construction existante ;
3. Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU) à condition que les travaux d'extension\* soient être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble ;
4. Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul\* que l'une des constructions implantées sur un des terrains\* limitrophes bordant la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\* ;
5. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.1. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul\* avec un minimum d'un mètre.
6. Les annexes\* des constructions à destination d'habitation dans la limite d'une hauteur de 2,5 mètres et d'une emprise au sol de 5 m<sup>2</sup> peuvent être implantées dans la marge de recul\*.

## **Article 7 – Zone UG : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **7.1 Règle générale**

#### **Pour toutes les constructions à destination autre que l'habitation**

Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales\* ou en retrait\* de ces dernières.

#### **Pour les constructions à destination d'habitation**

Les constructions peuvent être implantées :

- sur les limites séparatives latérales\* ou en retrait\* de ces dernières dès lors que la largeur du terrain\* est inférieure ou égale à 16 mètres.
- sur une seule des limites séparatives latérales\* ou en retrait\* de ces dernières dès lors que la largeur du terrain\* est supérieure à 16 mètres.

**Quelle que soit leur destination**, les constructions peuvent être implantées en limite séparative\* de fond de terrain\* ou en retrait\* de cette dernière.

Si la construction est implantée sur la limite de fond de terrain\*, sa hauteur plafond ne peut pas dépasser 3,50 mètres de hauteur sur la partie contiguë à la limite séparative\*. Cette limite de hauteur doit être respectée sur toute la distance de retrait\* définie au paragraphe 7.2.

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés en retrait\* des limites séparatives\*, avec un minimum de 3 mètres.

## 7.2 Le calcul des retraits

**Pour toutes les constructions à destination autre que l'habitation**, le retrait\* des constructions par rapport aux limites séparatives doit être de 6 mètres au moins.

**Pour les constructions à destination d'habitation**, le retrait\* doit être au moins égal à :

- $L=Hf$  avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant au moins une baie\* ;
- $L=Hf/2$  avec un minimum de 3 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baie\*.

## 7.3 Règle applicable dans des cas particuliers

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise.
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante à la date d'arrêt du PLU implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Cependant, aucune baie\* nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions prévues au paragraphe 7.2 ;
3. Lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 7.1 et 7.2. Dans ce cas, la construction peut être implantée en limite séparative\* ou avec un retrait\* minimum de 1 mètre.
4. Lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU). A condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble. Dans ce cas, ils peuvent être réalisés avec un retrait\* moindre ;
5. Lorsqu'il s'agit d'annexes\*, elles peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait\* de ces dernières avec un minimum de 0,5 mètre.

## Article 8 – Zone UG - Implantation des constructions sur une même propriété

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### 8.1 Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain\* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

**Pour toutes les constructions à destination autre que l'habitation**

La distance minimale séparant les constructions\* non contiguës implantées sur un même terrain\* doit être au moins égale à 6 mètres.

### **Pour les constructions à destination d'habitation.**

La distance minimale séparant les constructions\* à destination d'habitation non contiguës\* implantées sur un même terrain\* doit être de :

- 8 mètres dans le cas où les deux constructions ou parties de construction concernées comportent au moins une baie\* ;
- 4 mètres dans le cas où une des deux constructions ou parties de construction concernées comportent au moins une baie\* ;
- 3 mètres dans le cas où les deux constructions ou parties de construction concernées ne comportent pas de baie\*.

### **8.2 Dispositions particulières**

Une implantation différente de celle définie ci-dessus est admise pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, dans la limite d'une surépaisseur de 0,20 mètre.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* n'est pas réglementée, dès lors que l'une des deux constructions est une construction annexe\*, ou une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

## **Article 9 – Zone UG : Emprise au sol des constructions**

---

### **9.1 Règle générale**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,60 soit 60% de la superficie du terrain\*.

### **9.2 Dispositions particulières**

Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, l'emprise au sol des constructions pourra être supérieure à celle autorisée par le présent règlement. Toutefois, cette majoration ne pourra être supérieure à celle résultant du dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues aux articles 6.2, 7.3 et 8.2 du présent règlement.

## **Article 10 – Zone UG : Hauteur maximale des constructions**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **10.1 Hauteur maximale des constructions**

**Pour toutes les constructions à destination autre que l'habitation**, la hauteur plafond\* (Hp) des constructions est limitée à 13 mètres.

**Pour les constructions à destination d'habitation**, la hauteur plafond\* (Hp) des constructions est limitée à 11 mètres.

La hauteur plafond\* des constructions annexes\* est limitée à 3,50 mètres.

### **10.2 Dispositions particulières**

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, un dépassement de 0,20 mètre au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'article



10.1, ou de la hauteur de la construction existante si elle était supérieure à celle fixée à l'article 10.1, est admis ;

2. Pour les travaux d'extension\* sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
3. Lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU). A condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble, ils peuvent être réalisés avec une hauteur plus importante sans toutefois dépasser de plus d'un mètre la hauteur de la construction avant travaux.

## **Article 11 – Zone UG : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **11.1 Règle générale aux constructions existantes et nouvelles**

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les murs formant pignon doivent être traités avec le même soin que les façades\* principales de la construction.

#### **11.1.1 Aspect des constructions**

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

#### **11.1.2 Les toitures et les couvertures**

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Dans le cas d'extension\*, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le couronnement\* des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que les souches de cheminées et ventilation, cage d'ascenseurs, locaux techniques,...

#### **11.1.3 Les clôtures**

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique \* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

La hauteur de toutes les clôtures est limitée à 2 mètres à compter du niveau du sol naturel\*, sur l'emprise de l'implantation de la clôture.

En outre, à l'exception des portails et portillons, les clôtures sur voies ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1,20 mètre de hauteur. Elles doivent être édifiées en limite de voie publique ou privée.

#### **11.1.4 Dispositions diverses**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, leur perception depuis le domaine public devra être limitée.

Les locaux annexes\* et les ouvrages techniques au sens des dispositions de la définition de la hauteur plafond (Hp)\* doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux et ouvrages doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

En outre, les descentes d'eau pluviale doivent être positionnées de manière à demeurer discrètes.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret.

### **11.2 Interventions sur des constructions existantes**

#### **11.2.1 Principes généraux**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension\*, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade\* ou un ensemble de façades\* possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Pour les constructions anciennes, le maintien des matériaux anciens à nu (brique, pierre) et des éléments de décor est préconisé: linteaux, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc.

#### **11.2.2 Ravalement**

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir et/ou de mettre en valeur ou de restaurer les décors structurels et ornementaux et les éléments de modénature\*.

La couleur des façades\* doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades\* et leur impact dans la rue ou le quartier.

## **Article 12 – Zone UG : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

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

## **12.1 Stationnement des véhicules terrestres à moteurs**

### ***12.1.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions***

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

2 places par logement

#### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement par local d'activité.

Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s'effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination d'artisanat, de commerces et d'industrie :**

Une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement.

Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s'effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Une place pour 5 chambres.

#### **Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

### ***12.1.2 Normes maximales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions***

#### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante

### ***12.1.3 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes***

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### **Pour les changements de destination**

À l'exception des changements de destination vers des commerces de proximité et de détail\*, pour lesquels aucune place nouvelle n'est exigée, le nombre de places exigé est celui prévu aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ci-dessus.

#### **Pour les travaux de réhabilitation\***

Aucune nouvelle place de stationnement n'est requise. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au paragraphe 12.1.1 ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

#### **Pour les extensions\* de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU**

En cas d'extension\* d'une construction d'habitation, la règle prévue au paragraphe 12.1.1 s'applique seulement en cas d'augmentation de la surface de plancher de plus de 30 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU, ou en cas d'augmentation du nombre de logements. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\* ou aux logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les règles prévues aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ne s'appliquent qu'en cas d'augmentation de la surface de plancher. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\*.

**Pour les travaux de réhabilitation\* ou d'extension\* de constructions existantes en vue la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation**

Aucune place de stationnement n'est exigée, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de logements.

**Pour tous autres travaux sur constructions existantes à destination d'habitation**

Lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au paragraphe 12.1.1 sont applicables, pour les logements supplémentaires.

**12.1.4 Modalité de calcul et de réalisation du nombre de places de stationnement**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de ces destinations. L'arrondi est fait à l'entier le plus proche.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, le calcul se fait par **tranche de surface plancher entamée**.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont fixées à :

- largeur minimale : 2,30 mètres ;
- longueur minimale : 5 mètres.

La configuration des places de stationnement doit permettre leur utilisation effective. Les places de stationnement doivent être accessibles au moyen de manœuvres aisées.

Pour toute opération de 3 logements et plus, les stationnements doivent être réalisés dans le volume de la construction ou dans une construction annexe.

En outre pour toute construction à destination d'habitation comprenant 2 logements et plus, les places commandées\* sont interdites.

**Au sein des secteurs situés à moins de 500 mètres des points de desserte en transport en commun structurante**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.1.1 s'applique :

- À la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
- À la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.

**12.1.5 Rampes**

En cas de parking en sous-sol, les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18% dans les 5 premiers mètres comptés à partir de la limite de voie publique ou privée ou de l'emprise publique\*.

**12.2 Le stationnement des deux roues non motorisés**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace réservé spécifiquement à ce seul usage, doit être aménagé pour le stationnement des deux roues non motorisés. Cet espace doit être facilement accessible depuis la voie de desserte.

Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé au titre du présent article, ce local doit être clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

La superficie minimale de chaque emplacement est de 1,50 m<sup>2</sup>. Toutefois, la superficie minimale des places de stationnement des deux roues non motorisés n'est pas exigée en cas d'utilisation de systèmes de rangement plus compacts (système vertical, râtelier étagé, ...), dès lors que ces systèmes permettent d'accueillir le nombre minimal d'emplacements prévus ci-dessous.

**Pour les constructions à destination d'habitation comportant trois logements et plus**

Il est exigé la création d'un local, comportant au minimum :

- Une place par logement pour les studios et logements de 2 pièces ;
- Et 2 places par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

**Pour les constructions à destination de bureaux, de commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'artisanat, d'industrie et d'hébergement hôtelier**

Il est exigé la création d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

**Article 13 – Zone UG : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

**13.1 Espaces libres et plantations**

**13.1.1 *Composition***

Les espaces libres\* du terrain\* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Les espaces végétalisés\* doivent recevoir un traitement paysager de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres\*.

L'espace compris dans la marge de recul\*, lorsque la construction est implantée en recul\*, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale.

L'espace situé entre la limite séparative\* de fond de terrain\* et la ou les constructions doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour créer un écran vis à vis des terrains\* voisins.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul\*, si elle peut être autorisée.

**13.1.2 *Coefficient d'espaces végétalisés***

Doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre\*, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc., au moins 10 % de la superficie du terrain\*.

Doivent être traités en espaces végétalisés complémentaires\*, une surface équivalente à 10 % de la superficie du terrain\*.

Dans le cas où des espaces végétalisés\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre\* et aux espaces végétalisés complémentaires\* ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **13.1.3 Obligations de planter**

Les espèces locales\* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Les espaces végétalisés\*, qu'ils soient de pleine terre\* ou complémentaires, doivent être plantés *a minima* à raison d'une unité de plantation\* par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup>.

## **Article 14 – Zone UG : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

## **Article 15 – Zone UG : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

### **15.1 Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles au sens du code de la construction et de l'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets ménagers.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. L'emplacement doit être facilement accessibles depuis la voie de desserte\*.

### **15.2 Réseau de chaleur urbain**

Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

### **15.3 Énergies renouvelable**

Toute construction neuve pourra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

### **15.4 Économies d'eau**

Toute construction neuve pourra comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

## **Article 16 – Zone UG : Obligations en matières d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

## ZONE UH

### Rappels du rapport de présentation

La zone UH regroupe les espaces d'habitat qui recouvrent plus de la moitié du territoire communal.

*Elle est composée essentiellement de secteurs d'habitat individuel mais comprend également des petites résidences d'habitat collectif et quelques activités (commerces, bureaux, artisanat).*

*Dans cette zone, deux secteurs sont régis par des dispositions particulières :*

- *Le secteur UHa correspondant à des espaces situés en périphérie de la Commune dans lesquels les densités de construction admises sont moins importantes,*
- *Le secteur UHb, correspondant à des espaces proches du projet de liaison ferrée Tangentielle Nord (secteur Bapaume et secteur Jemmapes), ainsi que du tramway T2 (abords de la rue des Vieux Chênes. ). Dans ces secteurs, une intensification urbaine est admise.*

*Cette zone est concerné par les risques et nuisances suivants (cf. annexes du PLU pour la localisation exacte des secteurs concernés) :*

- *Bruit routier et ferroviaire : voies ferrées de Paris à Mantes-la-Jolie et tangentielle nord (catégorie 1), RD308 (catégorie 3), RD311 et rue de Stalingrad (catégorie 4)*
- *Risque de mouvement de terrain (périmètre « R. 111-3 » valant PPR)*
- *Aléa faible de retrait-gonflement des argiles*
- *Risque de transport de matières dangereuses : voies ferrées de Paris à Mantes-la-Jolie et tangentielle nord, RD308 et RD311*
- *Risque de transport de matières radioactives : voie ferrée tangentielle nord*
- *Canalisation de transport de gaz naturel haute pression (GRT GAZ) et ligne électrique haute tension (RTE)*
- *20 sites inscrits à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS)*

### **Article 1 – Zone UH : Occupations et utilisations du sol interdites**

*Il est utile de rappeler que toute destination, occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

#### **1.1 Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone UH et ses secteurs**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination agricole, forestière, d'entrepôt et d'industrie ;
2. les constructions à destination d'activité artisanale, de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier non visées à l'article 2 ;
3. les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, les résidences légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
4. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, non liés à un chantier situé à proximité immédiate ;
5. les installations classées pour la protection de l'environnement non visées à l'article 2 ;



6. les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

## **1.2 Occupations et utilisations du sol interdites dans les cœurs d'îlots\* à protéger identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

## **Article 2 – Zone UH : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1 Conditions relatives à la destination des constructions**

**Pour les terrains\* concernés par un « linéaire commercial » figurant au plan de zonage** (pièce n°4.2 du PLU), sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée, sous réserve des accès et parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction, est destiné au commerce de proximité et de détail\*. Les locaux destinés aux commerces de proximité et de détail à la date d'arrêt du PLU ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers une autre destination.

Sont admis à condition que soient prévues toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels tels que des nuisances sonores, olfactives et celles liées au trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux ou d'artisanat intégrés dans le volume d'une construction à destination d'habitation ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier.

### **2.2 Conditions relatives à la création de logements sociaux**

Des secteurs « d'habitat mixte » sont délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU).

Dans ces périmètres, les programmes de construction comprenant 5 logements et plus réalisés sur un même terrain, devront comporter au minimum 30 %, arrondi à l'unité supérieure, de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation

### **2.3 Conditions relatives à des risques ou des nuisances**

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont prévues les mesures nécessaires pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère de la zone notamment au regard de la sécurité et de la salubrité publiques.

### **2.4 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et végétal**

Les éléments de paysage, bâtis ou non, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme\*, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.4 du PLU), font l'objet de dispositions particulières aux articles 11 et 13 du présent règlement.

**Au sein des cœurs d'îlots\* à protéger** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU comprises dans le périmètre identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou à sa périphérie ;

- Les extensions des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU comprises dans le périmètre identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou à sa périphérie, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU ;
- La création de 2 annexes, dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe.

### **Article 3 – Zone UH : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

##### **3.1.1 Règle générale**

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, l'électricité, l'assainissement...

##### **3.1.2 Voirie nouvelle**

Toute voie nouvelle de desserte\* doit présenter les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

La largeur d'emprise des voies nouvelles est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul ou deux logements (ou locaux d'activités) ou celles d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres.
- les voies desservant trois logements (ou locaux d'activités) ou plus, et ayant une longueur supérieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 6 mètres sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain\*, tout en permettant une manœuvre simple.

#### **3.2 Conditions d'accès**

S'agissant des terrains\* dont l'accès\* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain\*, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès\* de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès\* doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sa localisation doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnements existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte\*.

Les accès\* doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres sur toute leur longueur.

La largeur minimale de l'accès\* n'est pas exigée pour la réalisation de constructions annexes\*, ni pour les travaux d'extension\* réalisés sur des constructions à destination d'habitation existantes au 28 juin 2012 (date d'arrêt du PLU approuvé le 28 mars 2013), édifiées sur des terrains\* eux-mêmes existants à cette même date.

Les accès\* en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès\* ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain\*.

Lorsque le terrain\* est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Un seul accès automobile est autorisé par terrain. Toutefois, pour les projets de plus de 40 logements ou 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un second accès peut, à titre exceptionnel, être autorisé s'il est nécessaire au fonctionnement et à l'usage des constructions autorisées et à condition qu'il réponde aux exigences de sécurité et de desserte, notamment si le terrain est desservi par plusieurs voies.

## **Article 4 – Zone UH : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **Eaux usées**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement d'assainissement communal.

Toute construction ou installation, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain\*.

#### **Eaux pluviales**

D'une manière générale, toute construction ou installation doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain\*.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain\*, le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, conforme aux textes en vigueur.

Toutefois, à l'exception des travaux d'extension\* des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, les travaux sur les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à cette règle.

### **4.3 Réseau de distribution**

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

## **Article 5 – Zone UH : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

## Article 6 – Zone UH : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### 6.1 Règle générale

**Dans la zone UH, y compris le secteur UHa et à l'exclusion du secteur UHb**, les constructions doivent être implantées en recul\* de la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique avec un minimum de 5 mètres.

**Dans le secteur UHb**, les constructions peuvent être implantées en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique \* ou en recul\*. En cas d'implantation en recul\*, celui-ci doit être d'au moins 5 mètres.

**Dans le secteur UHb**, sont admises en surplomb de l'espace public, sous réserve de l'accord exprès de son gestionnaire et des dispositions de l'article 11, les saillies (débords de toiture, auvents\*, éléments de modénature\*, balcons, oriels, isolation thermique par l'extérieur...) dans le respect des dispositions suivantes :

- Sur une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir, les saillies seront au maximum de 0,20 mètre sans que la largeur restante du trottoir puisse être inférieure à 1,50 mètre ;
- Au-dessus d'une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir, les saillies ne pourront excéder 0,80 mètre, sans pouvoir excéder la moitié de la largeur du trottoir ;
- Aucune saillie ne pourra être à moins de 0,50 mètre du plan passant par la bordure du trottoir ou la bande de circulation ou de la limite de stationnement ;
- Aucune saillie ne pourra être autorisée en cas de présence de tout type d'objet public existant (mobilier urbain, candélabres, supports pour réseaux aériens, arbres ... à moins de 0,80 mètre de celui-ci.
- Les bannes doivent être repliables. La banne déployée ne devra en aucun cas s'établir à une distance inférieure à 0,50 mètre de la bordure du trottoir. Déployées, elles ne peuvent en aucun cas être à une hauteur inférieure à 2 mètres au-dessus du trottoir.

### 6.2 Règle applicable dans des cas particuliers

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise dans les conditions définies au paragraphe 6.1.
2. **Dans la zone UH, y compris le secteur UHa et à l'exclusion du secteur UHb**, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU implantées en méconnaissance de la règle fixée au paragraphe 6.1. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant le même recul\* ou alignement que celui de la construction existante ;
3. Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU) à condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble ;
4. Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul\* que l'une des constructions implantées sur un des terrains\* limitrophes bordant la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique ;
5. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation

différente de celle prévue au paragraphe 6.1. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul\* avec un minimum d'un mètre.

6. Les annexes\* des constructions à destination d'habitation dans la limite d'une hauteur de 2,5 mètres et d'une emprise au sol de 5 m<sup>2</sup> peuvent être implantées dans la marge de recul\*.

## **Article 7 – Zone UH : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **7.1 Règle générale**

**Dans la zone UH, y compris le secteur UHa et à l'exclusion du secteur UHb**, les constructions peuvent être implantées :

- sur les limites séparatives latérales\* ou en retrait\* de ces dernières dès lors que la largeur du terrain\* est inférieure ou égale à 16 mètres.
- sur une seule des limites séparatives latérales\* ou en retrait\* de ces dernières dès lors que la largeur du terrain\* est supérieure à 16 mètres.

**Dans le secteur UHb**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales\* ou en retrait.

**Dans l'ensemble de la zone UH, y compris les secteurs UHa et UHb**, les constructions peuvent être implantées en limite séparative\* de fond de terrain\* ou en retrait\* de cette dernière.

Si la construction est implantée sur la limite de fond de terrain\*, sa hauteur plafond ne peut pas dépasser 3,50 mètres de hauteur sur la partie contiguë à la limite séparative\*. Cette limite de hauteur doit être respectée sur toute la distance de retrait\* définie au paragraphe 7.2.

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés en retrait\* des limites séparatives\*, avec un minimum de 3 mètres.

### **7.2 Le calcul des retraits**

Le retrait\* doit être au moins égal à :

- $L=H_f$  avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant au moins une baie\* ;
- $L=H_f/2$  avec un minimum de 3 mètres, pour les parties de construction ne comportant pas de baie\*.

### **7.3 Règle applicable dans des cas particuliers**

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise.
2. **Dans la zone UH, y compris le secteur UHa et à l'exclusion du secteur UHb**, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante à la date d'arrêt du PLU implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Cependant, aucune baie\* nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions prévues au paragraphe 7.2 ;
3. Lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU) à condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés avec un retrait\* moindre ;

4. Lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 7.1 et 7.2. Dans ce cas, la construction peut être implantée en limite séparative\* ou avec un retrait\* minimum de 1 mètre.
5. Lorsqu'il s'agit d'annexes\*, elles peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait\* de ces dernières avec un minimum de 0,5 mètre.

## **Article 8 – Zone UH - Implantation des constructions sur une même propriété**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **8.1 Règle générale**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain\* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

La distance minimale séparant les constructions\* non contiguës\* implantées sur un même terrain\* doit être de :

- 16 mètres dans le cas où les deux constructions ou parties de construction concernées comportent au moins une baie\* ;
- 11 mètres dans le cas où une des deux constructions ou parties de construction concernées comportent au moins une baie\* ;
- 6 mètres dans le cas où les deux constructions ou parties de construction concernées ne comportent pas de baie\*.

### **8.2 Dispositions particulières**

Une implantation différente de celle définie ci-dessus est admise pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, dans la limite d'une surépaisseur de 0,20 mètre.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* n'est pas réglementée, dès lors que l'une des deux constructions est une construction annexe\*, ou une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

## **Article 9 – Zone UH : Emprise au sol des constructions**

---

### **9.1 Règle générale**

**Dans la zone UH, à l'exclusion des secteurs UHa et UHb, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,50 soit 50 % de la superficie du terrain\*.**

**Dans le secteur UHa, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,40 soit 40 % de la superficie du terrain\*.**

**Dans le secteur UHb, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,60 soit 60 % de la superficie du terrain\*.**

### **9.2 Dispositions particulières**

Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, l'emprise au sol des constructions pourra être supérieure à celle autorisée par le présent règlement. Toutefois, cette majoration ne pourra être supérieure à celle résultant du dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues aux articles 6.2, 7.3 et 8.2 du présent règlement.

Le coefficient d'emprise sol est augmenté de 20 % pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être

supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

L'emprise au sol des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article 10 – Zone UH : Hauteur maximale des constructions**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **10.1 Hauteur maximale des constructions**

**Dans la zone UH et le secteur UHa, à l'exclusion du secteur UHb**, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade\* (Hf) qui est limitée à 8 mètres dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique, et à 4 mètres au-delà.
- Une hauteur plafond\* (Hp) qui est limitée à 11 mètres dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique, et à 7 mètres au-delà.

**Dans le secteur UHb**, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- Une hauteur de façade\* (Hf) qui est limitée à 10 mètres ;
- Une hauteur plafond\* (Hp) qui est limitée à 13 mètres.

**Dans l'ensemble de la zone UH, y compris les secteurs UHa et UHb**, la hauteur plafond\* des constructions annexes\* est limitée à 3,50 mètres.

### **10.2 Dispositions particulières**

#### **10.2.1 Hauteur en limite séparative**

**En limite séparative, dans la zone UH, y compris le secteur UHa et à l'exclusion du secteur UHb**, les constructions peuvent atteindre une hauteur plafond (Hp) de 11 mètres sur un linéaire de 12 mètres maximum.

*Au-delà de ce linéaire, les constructions ne doivent pas dépasser :*

- Une hauteur plafond (Hp) de 7 mètres dans la partie de linéaire comprise entre 12 mètres et 15 mètres ;
- Une hauteur plafond (Hp) de 3,5 mètres au-delà d'un linéaire de 15 mètres ;
- En cas d'adossement à une construction limitrophe implantée sur la limite séparative, la limite des héberges de celle-ci sans toutefois dépasser une hauteur plafond (Hp) de 11 mètres.

#### **10.2.2 Hauteur plus importante**

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, un dépassement de 0,20 mètre au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'article 10.1, ou de la hauteur de la construction existante si elle était supérieure à celle fixée à l'article 10.1, est admis ;
2. **Dans la zone UH, y compris le secteur UHa, et à l'exclusion du secteur UHb**, pour les travaux d'extension\* sur les constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux, dans le respect des dispositions prévues aux paragraphes 7.2 et 10.2.1 est définie par :
  - Une hauteur de façade\* (Hf) qui est limitée à 8 mètres ;
  - Une hauteur plafond\* (Hp) qui est limitée à 11 mètres.



3. Lorsqu'il s'agit de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU). A condition que les travaux d'extension\* soient conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble, ils peuvent être réalisés avec une hauteur plus importante sans toutefois dépasser de plus d'un mètre la hauteur de la construction avant travaux.

## **Article 11 – Zone UH : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **11.1 Règle générale aux constructions existantes et nouvelles**

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les murs formant pignon doivent être traités avec le même soin que les façades\* principales de la construction.

#### **11.1.1 Aspect des constructions**

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

#### **11.1.2 Les toitures et les couvertures**

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Dans le cas d'extension\*, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le couronnement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que les souches de cheminées et ventilation, cage d'ascenseurs, locaux techniques,...

#### **11.1.3 Les clôtures**

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique \* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

La hauteur de toutes les clôtures est limitée à 2 mètres à compter du niveau terrain du sol naturel\*, sur l'emprise de l'implantation de la clôture.

En outre, à l'exception des portails et portillons, les clôtures sur voies ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1,20 mètre de hauteur. Elles doivent être édifiées en limite de voie publique ou privée.

#### 11.1.4 Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, leur perception depuis le domaine public devra être limitée.

Les locaux annexes\* et les ouvrages techniques au sens des dispositions de la définition de la hauteur plafond (Hp)\* doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux et ouvrages doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

En outre, les descentes d'eau pluviale doivent être positionnées de manière à demeurer discrètes.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret.

### 11.2 Interventions sur des constructions existantes

#### 11.2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension\*, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade\* ou un ensemble de façades\* possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Pour les constructions anciennes, le maintien des matériaux anciens à nu (brique, pierre) et des éléments de décor est préconisé: linteaux, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc...

#### 11.2.2 Éléments bâtis à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement (pièce n°4.4 du PLU).

#### 11.2.3 Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir et/ou de mettre en valeur ou de restaurer les décors structurels et ornementaux et les éléments de modénature\*.

La couleur des façades\* doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades\* et leur impact dans la rue ou le quartier.

### Article 12 – Zone UH : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

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

## **12.1 Stationnement des véhicules terrestres à moteurs**

### ***12.1.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions***

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

2 places par logement

#### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement par local d'activité.

Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s'effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce :**

Une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement.

Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s'effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Une place pour 5 chambres.

#### **Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

### ***12.1.2 Normes maximales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions***

#### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante

### ***12.1.3 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes***

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### **Pour les changements de destination**

À l'exception des changements de destination vers des commerces de proximité et de détail\*, pour lesquels aucune place nouvelle n'est exigée, le nombre de places exigé est celui prévu aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ci-dessus.

#### **Pour les travaux de réhabilitation\***

Aucune nouvelle place de stationnement n'est requise. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au paragraphe 12.1.1 ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

#### **Pour les extensions\* de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU**

En cas d'extension\* d'une construction d'habitation, la règle prévue au paragraphe 12.1.1 s'applique seulement en cas d'augmentation de la surface de plancher de plus de 30 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU, ou en cas d'augmentation du nombre de logements. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\* ou aux logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les règles prévues aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ne s'appliquent qu'en cas d'augmentation de la surface de plancher. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\*.

**Pour les travaux de réhabilitation\* ou d'extension\* de constructions existantes en vue la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation**

Aucune place de stationnement n'est exigée, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de logements.

**Pour tous autres travaux sur constructions existantes à destination d'habitation**

Lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au paragraphe 12.1.1 sont applicables, pour les logements supplémentaires.

**12.1.4 Modalité de calcul et de réalisation du nombre de places de stationnement**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de ces destinations. L'arrondi est fait à l'entier le plus proche.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, le calcul se fait par **tranche de surface plancher entamée**.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont fixées à :

- largeur minimale : 2,30 mètres ;
- longueur minimale : 5 mètres.

La configuration des places de stationnement doit permettre leur utilisation effective. Les places de stationnement doivent être accessibles au moyen de manœuvres aisées.

Pour toute opération de 3 logements et plus, les stationnements doivent être réalisés dans le volume de la construction ou dans une construction annexe.

En outre pour toute construction à destination d'habitation comprenant 2 logements et plus, les places commandées\* sont interdites.

**Au sein des secteurs situés à moins de 500 mètres des points de desserte en transport en commun structurante**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.1.1 s'applique :

- À la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
- À la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.

**12.1.5 Rampes**

En cas de parking en sous-sol, les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18% dans les 5 premiers mètres comptés à partir de la limite de voie publique ou privée ou de l'emprise publique\*.

**12.2 Le stationnement des cycles non motorisés**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace réservé spécifiquement à ce seul usage, doit être aménagé pour le stationnement des deux roues non motorisés. Cet espace doit être facilement accessible depuis la voie de desserte.

Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé au titre du présent article, ce local doit être clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

La superficie minimale de chaque emplacement est de 1,50 m<sup>2</sup>. Toutefois, la superficie minimale des places de stationnement des deux roues non motorisés n'est pas exigée en cas d'utilisation de systèmes de rangement plus compacts (système vertical, râtelier étagé, ...), dès lors que ces systèmes permettent d'accueillir le nombre minimal d'emplacements prévus ci-dessous.

**Pour les constructions à destination d'habitation comportant trois logements et plus**

Il est exigé la création d'un local, comportant au minimum :

- Une place par logement pour les studios et logements de 2 pièces ;
- Et 2 places par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

**Pour les constructions à destination de bureaux, de commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'artisanat, d'industrie et d'hébergement hôtelier**

Il est exigé la création d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

## **Article 13 – Zone UH : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **13.1 Espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 Composition**

Les espaces libres\* du terrain\* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Les espaces végétalisés\* doivent recevoir un traitement paysager de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres\*.

L'espace compris dans la marge de recul\*, lorsque la construction est implantée en recul\*, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale.

L'espace situé entre la limite séparative\* de fond de terrain\* et la ou les constructions doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour créer un écran vis à vis des terrains\* voisins.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul\*, si elle peut être autorisée.

#### **13.1.2 Coefficient d'espaces végétalisés**

Doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre\*, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

- **Dans la zone UH, y compris dans le secteur UHa**, au moins 40 % de la superficie du terrain\*.
- **Dans le secteur UHb**, au moins 20 % de la superficie du terrain\*.

En outre, **dans le secteur UHb**, doivent être traités en espaces végétalisés complémentaires au moins 10 % de la superficie du terrain\*.

Dans le cas où des espaces végétalisés\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre\* et aux espaces végétalisés complémentaires\* ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **13.1.3 Obligations de planter**

Les espèces locales\* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Les espaces végétalisés\*, qu'ils soient de pleine terre\* ou complémentaires, doivent être plantés *a minima* à raison d'une unité de plantation\* par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup>.

## **13.2 Les arbres d'intérêt patrimonial (article L. 151-23 du code de l'urbanisme)**

L'organisation du bâti sur un terrain\* comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme\*, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour un motif directement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents.

## **13.3 Les cœurs d'îlots\* à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

Dans les cœurs d'îlot\* à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme localisés sur le plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), sous réserve des aménagements et constructions autorisés par les articles 1 et 2 :

- Ces espaces doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre ;
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées selon le principe d'équivalence en termes d'unité de végétation\* ;
- Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

## **Article 14 – Zone UH : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

## **Article 15 – Zone UH : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

### **15.1 Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles au sens du code de la construction et de l'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets ménagers.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. L'emplacement doit être facilement accessibles depuis la voie de desserte\*.

### **15.2 Réseau de chaleur urbain**

Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

### **15.3 Énergies renouvelable**

Toute construction neuve pourra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

### **15.4 Économies d'eau**

Toute construction neuve pourra comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

### **Article 16 – Zone UH : Obligations en matières d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.



## ZONE UI

### Rappels du rapport de présentation

La zone UI correspond à la zone d'activité de la Vaudoire qui a pour vocation à accueillir des activités économiques.

Cette zone est concerné par les risques et nuisances suivants (cf. annexes du PLU pour la localisation exacte des secteurs concernés) :

- Bruit routier et ferroviaire : voie ferrée tangentielle nord (catégorie 1) et RD308 (catégorie 3)
- Aléa faible de retrait-gonflement des argiles
- Risque de transport de matières dangereuses : voie ferrée tangentielle nord, RD308
- Risque de transport de matières radioactives : voie ferrée tangentielle nord
- 6 sites inscrits à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS)

### **Article 1 – Zone UI : Occupations et utilisations du sol interdites**

Il est utile de rappeler que toute destination, occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination agricole, forestière ;
2. les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, les résidences légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
3. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, ne répondant pas aux conditions posées à l'article 2 ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement non visées à l'article 2 ;
5. les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

### **Article 2 – Zone UI : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1 Conditions relatives à la destination des constructions**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation et leurs annexes\* s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone ;
1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée ;
2. Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à un chantier situé à proximité immédiate, ou à une destination autorisée dans la zone. Dans ce dernier cas, toutes dispositions devront être prévues pour assurer au mieux leur insertion dans l'environnement.

## **2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances**

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont prévues les mesures nécessaires pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère de la zone notamment au regard de la sécurité et de la salubrité publiques.

## **Article 3 – Zone UI : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 Règle générale**

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, l'électricité, l'assainissement...

#### **3.1.2 Voirie nouvelle**

Toute voie nouvelle de desserte\* doit présenter les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

La largeur d'emprise des voies nouvelles est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul ou deux logements (ou locaux d'activités) ou celles d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres.
- les voies desservant trois logements (ou locaux d'activités) ou plus, et ayant une longueur supérieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 6 mètres sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain\*, tout en permettant une manœuvre simple.

### **3.2 Conditions d'accès**

S'agissant des terrains\* dont l'accès\* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain\*, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès\* de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès\* doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès\* doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnements existantes, les dispositifs de

signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte\*.

Les accès\* en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès\* ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain\*.

Lorsque le terrain\* est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **Article 4 – Zone UI : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **Eaux usées**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement d'assainissement communal.

Toute construction ou installation, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain\*.

#### **Eaux pluviales**

D'une manière générale, toute construction ou installation doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain\*.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain\*, le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, conforme aux textes en vigueur.

Toutefois, à l'exception des travaux d'extension\* des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, les travaux sur les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à cette règle.

### **4.3 Réseau de distribution**

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

## **Article 5 – Zone UI : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

## **Article 6 – Zone UI : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

## **6.1 Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en recul\* de la voie publique ou privée et des emprises publiques\* avec un minimum de :

- 3 mètres **le long du boulevard Henri Barbusse** ;
- 8 mètres **le long de la rue de Chanzy** ;
- 6 mètres **pour les autres voies publique ou privée ou emprises publiques\***.

## **6.2 Règle applicable dans des cas particuliers**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise.
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes à la date d'arrêt du PLU implantées en méconnaissance de la règle fixée au paragraphe 6.1. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant le même recul\* ou alignement que celui de la construction existante ;
3. Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul\* que l'une des constructions implantées sur un des terrains\* limitrophes bordant la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique ;
4. Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue au paragraphe 6.1. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en recul\* avec un minimum d'un mètre

## **Article 7 – Zone UI : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **7.1 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales\* ou en retrait\* de ces dernières. En cas d'implantation en retrait\*, celui-ci doit être d'au moins 6 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative\* de fond de terrain\* ou en retrait\* de cette dernière. En cas d'implantation en retrait\*, celui-ci doit être d'au moins 6 mètres.

Toutefois, lorsque la limite séparative\* latérale ou de fond de terrain correspond en tout ou partie à une limite avec la zone UH, ou un de ses secteur, les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 10 mètres.

### **7.2 Règle applicable dans des cas particuliers**

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise.
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante à la date d'arrêt du PLU implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
3. Lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation

différente de celle prévue au paragraphe 7.1. Dans ce cas, la construction peut être implantée en limite séparative\* ou avec un retrait\* minimum de 1 mètre.

## **Article 8 – Zone UI - Implantation des constructions sur une même propriété**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **8.1 Règle générale**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain\* ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

La distance minimale séparant les constructions\* non contigües implantées sur un même terrain \* doit être au moins égale à 6 mètres.

### **8.2 Dispositions particulières**

Une implantation différente de celle définie ci-dessus est admise pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, dans la limite d'une surépaisseur de 0,20 mètre.

L'implantation des constructions sur un même terrain\* n'est pas réglementée, dès lors que l'une des deux constructions est une construction annexe\*, ou une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

## **Article 9 – Zone UI : Emprise au sol des constructions**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **9.1 Règle d'emprise**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,60 soit 60% de la superficie du terrain\*.

### **9.2 Dispositions particulières**

Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, l'emprise au sol des constructions pourra être supérieure à celle autorisée par le présent règlement. Toutefois, cette majoration ne pourra être supérieure à celle résultant du dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues aux articles 6.2, 7.3 et 8.2 du présent règlement.

L'emprise au sol des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article 10 – Zone UI : Hauteur maximale des constructions**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **10.1 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur plafond\* (Hp) des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur plafond\* des constructions annexes\* est limitée à 3,50 mètres.

## **10.2 Dispositions particulières**

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 peut être admise

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, un dépassement de 0,20 mètre au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'article 10.1, ou de la hauteur de la construction existante si elle était supérieure à celle fixée à l'article 10.1, est admis ;
2. Pour les travaux d'extension\* sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.
3. La hauteur plafond (Hp) des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article 11 – Zone UI : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **11.1 Règle générale aux constructions existantes et nouvelles**

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les murs formant pignon doivent être traités avec le même soin que les façades\* principales de la construction.

### **11.2 Aspect des constructions**

Les façades\* des constructions doivent être traitées avec des matériaux de qualité.

Les matériaux et couleurs employés doivent être choisis afin que l'aspect extérieur des constructions s'harmonise avec les espaces végétalisés des marges de reculement.

### **11.3 Les clôtures**

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique \* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

En outre, les clôtures et accès doivent être traités de façon à créer des séquences végétales et minérales harmonieuses le long des voies.

Une haie végétalisée peut accompagner les clôtures ajourées.

Les clôtures sur voies doivent être édifiées en limite de voie publique ou privée.

### **11.4 Dispositions diverses**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, leur perception depuis le domaine public devra être limitée.

Les locaux annexes\* et les ouvrages techniques au sens des dispositions de la définition de la hauteur plafond (Hp)\* doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des

construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux et ouvrages doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

En outre, les descentes d'eau pluviale doivent être positionnées de manière à demeurer discrètes.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret.

## **Article 12 – Zone UI : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

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

### **12.1 Stationnement des véhicules terrestres à moteurs**

#### **12.1.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions**

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

2 places par logement

##### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement par local d'activité.

Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s'effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

##### **Pour les constructions à destination de commerce, d'industrie ou d'artisanat :**

Une place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum un emplacement.

Toutefois, pour les opérations comprenant au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à ces destinations, le calcul du nombre de places s'effectue sur la base de 80 % de la surface de plancher.

##### **Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

#### **12.1.2 Normes maximales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions**

##### **Pour les constructions à destination de bureaux :**

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante



### **12.1.3 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### **Pour les changements de destination**

Le nombre de places exigé est celui prévu aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ci-dessus.

#### **Pour les travaux de réhabilitation\***

Aucune nouvelle place de stationnement n'est requise. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

#### **Pour les extensions\***

En cas d'extension\* d'une construction d'habitation, la règle prévue au paragraphe 12.1.1 s'applique seulement en cas d'augmentation de la surface de plancher de plus de 30 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU, ou en cas d'augmentation du nombre de logements. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\* ou aux logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, les règles prévues aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ne s'appliquent qu'en cas d'augmentation de la surface de plancher. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\*.

### **12.1.4 Modalité de calcul et de réalisation du nombre de places de stationnement**

Le mode de calcul des places de stationnement s'effectue de la manière suivante, lorsque l'article 12.1 impose une superficie destinée au stationnement des véhicules : cette superficie doit être divisée par 25 m<sup>2</sup>, ce qui donne un nombre correspondant au nombre de places à réaliser.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de ces destinations. L'arrondi est fait au chiffre supérieur à partir de 0,5.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, le calcul se fait par **tranche de surface plancher entamée**.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont fixées à :

- largeur minimale : 2,30 mètres ;
- longueur minimale : 5 mètres.

La configuration des places de stationnement doit permettre leur utilisation effective. Les places de stationnement doivent être accessibles au moyen de manœuvres aisées.

Pour toute opération de 3 logements et plus, les stationnements doivent être réalisés dans le volume de la construction ou dans une construction annexe.

En outre pour toute construction à destination d'habitation comprenant 2 logements et plus, les places commandées\* sont interdites.

**Au sein des secteurs situés à moins de 500 mètres des points de desserte en transport en commun structurante**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.1.1 s'applique :

- À la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
- À la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.

### **12.1.5 Rampes**

En cas de parking en sous-sol, les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18% dans les 5 premiers mètres comptés à partir de la limite de voie publique ou privée ou de l'emprise publique\*.

## **12.2 Le stationnement des deux roues non motorisés**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace réservé spécifiquement à ce seul usage, doit être aménagé pour le stationnement des deux roues non motorisés. Cet espace doit être facilement accessible depuis la voie de desserte.

Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé au titre du présent article, ce local doit être clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

La superficie minimale de chaque emplacement est de 1,50 m<sup>2</sup>. Toutefois, la superficie minimale des places de stationnement des deux roues non motorisés n'est pas exigée en cas d'utilisation de systèmes de rangement plus compacts (système vertical, râtelier étagé, ...), dès lors que ces systèmes permettent d'accueillir le nombre minimal d'emplacements prévus ci-dessous.

### **Pour les constructions à destination d'habitation comportant trois logements et plus**

Il est exigé la création d'un local, comportant au minimum :

- Une place par logement pour les studios et logements de 2 pièces ;
- Et 2 places par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

### **Pour les constructions à destination de bureaux, de commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'artisanat, d'industrie et d'hébergement hôtelier**

Il est exigé la création d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Pour les constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

## **Article 13 – Zone UI : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **13.1 Espaces libres et plantations**

#### **13.1.1 Composition**

Les espaces libres\* du terrain\* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Les espaces végétalisés\* doivent recevoir un traitement paysager de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres\*.

L'espace compris dans la marge de recul\*, lorsque la construction est implantée en recul\*, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale.

L'espace situé entre la limite séparative\* de fond de terrain\* et la ou les constructions doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour créer un écran vis à vis des terrains\* voisins.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul\*, si elle peut être autorisée.

### **13.1.2 Coefficient d'espaces végétalisés**

Doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre\*, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc., au moins 10 % de la superficie du terrain\*.

Doivent être traités en espaces végétalisés complémentaires\*, une surface équivalente à 10 % de la superficie du terrain\*.

Dans le cas où des espaces végétalisés \* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre\* et aux espaces végétalisés complémentaires\* ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **13.1.3 Obligations de planter**

Les espèces locales\* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Les espaces végétalisés\*, qu'ils soient de pleine terre\* ou complémentaires, doivent être plantées *minima* à raison d'une unité de plantation\* par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup>.

## **Article 14 – Zone UI : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

## **Article 15 – Zone UI : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

### **15.1 Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles au sens du code de la construction et de l'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets ménagers.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. L'emplacement doit être facilement accessibles depuis la voie de desserte\*.

### **15.2 Réseau de chaleur urbain**

Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

### **15.3 Énergies renouvelable**

Toute construction neuve pourra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

### **15.4 Économies d'eau**

Toute construction neuve pourra comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

## **Article 16 – Zone UI : Obligations en matières d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

## ZONE UL

### Rappels du rapport de présentation

*Cette zone regroupe les principaux espaces destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif public ou privé de loisirs, de sports, de tourisme, d'éducation et de santé...*

*Cette zone est concerné par les risques et nuisances suivants (cf. annexes du PLU pour la localisation exacte des secteurs concernés) :*

- *Bruit routier et ferroviaire : voies ferrées de Paris à Mantes-la-Jolie et tangentielle nord (catégorie 1), RD308 (catégorie 3), RD311 et rue de Stalingrad (catégorie 4)*
- *Risque de mouvement de terrain (périmètre « R. 111-3 » valant PPR)*
- *Aléa faible de retrait-gonflement des argiles*
- *Risque de transport de matières dangereuses : voies ferrées de Paris à Mantes-la-Jolie, RD308 et RD311*
- *Canalisation de transport de gaz naturel haute pression (GRT GAZ) et ligne électrique haute tension (RTE)*
- *4 sites inscrits à l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS)*

### **Article 1 – Zone UL : Occupations et utilisations du sol interdites**

Il est utile de rappeler que toute destination, occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination agricole, forestière, et d'industrie ;
2. les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, les résidences légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
3. les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles, déchets, non liés à un chantier situé à proximité immédiate ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement non visées à l'article 2 ;
5. les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

### **Article 2 – Zone UL : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1 Conditions relatives à la destination des constructions**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation et leurs annexes\* s'ils sont directement liées à une activité autorisée dans la zone ;
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt, de bureaux, de commerces, d'activité artisanale s'ils sont directement liées à une activité autorisée dans la zone.

## **2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances**

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont prévues les mesures nécessaires pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère de la zone notamment au regard de la sécurité et de la salubrité publiques.

## **2.3 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et végétal**

Les éléments de paysage, bâtis ou non, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme\*, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°4.4 du PLU), font l'objet de dispositions particulières aux articles 11 et 13 du présent règlement.

## **Article 3 – Zone UL : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 Règle générale**

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, l'électricité, l'assainissement...

#### **3.1.2 Voirie nouvelle**

Toute voie nouvelle de desserte\* doit présenter les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain\*, tout en permettant une manœuvre simple.

### **3.2 Conditions d'accès**

S'agissant des terrains\* dont l'accès\* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain\*, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès\* de véhicules motorisés doivent répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux-roues induits par le projet, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès\* doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès\* doit être choisie de façon à éviter de compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les aires publiques de stationnements existantes, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux publics, ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie de desserte\*.

Les accès\* en pan coupé sur un carrefour sont interdits. Aucun accès\* ne peut être créé à moins de 5 mètres du croisement de deux voies, sauf en cas d'impossibilité technique résultant de la configuration du terrain\*.

Lorsque le terrain\* est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **Article 4 – Zone UL : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **Eaux usées**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement d'assainissement communal.

Toute construction ou installation, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain\*.

#### **Eaux pluviales**

D'une manière générale, toute construction ou installation doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain\*.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain\*, le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, conforme aux textes en vigueur.

Toutefois, à l'exception des travaux d'extension\* des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, les travaux sur les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à cette règle.

### **4.3 Réseau de distribution**

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

## **Article 5 – Zone UL : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

## **Article 6 – Zone UL : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*



## **6.1 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul\* de la voie publique ou privée et des emprises publiques\*. En cas d'implantation en recul\*, celui-ci doit être d'au moins 1 mètre.

Cette implantation à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\* ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs\* partiels de façade\*, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. La construction peut également comporter un niveau\* en attique\*.

## **6.2 Dispositions particulières**

Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise.

## **Article 7 – Zone UL : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **7.1 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* de ces dernières. En cas d'implantation en retrait\*, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres.

### **7.2 Règle applicable dans des cas particuliers**

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, une surépaisseur en saillies des façades d'un maximum de 0,20 mètre est admise.
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante à la date d'arrêt du PLU implantée avec un retrait\* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

## **Article 8 – Zone UL - Implantation des constructions sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9 – Zone UL : Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 – Zone UL : Hauteur maximale des constructions**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

## **10.1 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur plafond\* (Hp) des constructions est limitée à 14 mètres.

## **10.2 Dispositions particulières**

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, un dépassement de 0,20 mètre au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'article 10.1, ou de la hauteur de la construction existante si elle était supérieure à celle fixée à l'article 10.1, est admis ;
2. Pour les travaux d'extension\* sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

## **Article 11 – Zone UL : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **11.1 Règle générale aux constructions existantes et nouvelles**

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

#### **11.1.1 Aspect des constructions**

Les façades\* des constructions doivent être traitées avec des matériaux de qualité.

Les murs formant pignon doivent être traités avec le même soin que les façades\* principales de la construction.

Les matériaux et couleurs employés doivent être choisis afin que l'aspect extérieur des constructions s'harmonise avec l'environnement des constructions.

#### **11.1.2 Éléments bâtis à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme\* doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement (pièce n°4.4 du PLU).

#### **11.1.3 Dispositions diverses**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, leur perception depuis le domaine public devra être limitée.

Les locaux annexes\* et les ouvrages techniques au sens des dispositions de la définition de la hauteur plafond (Hp)\* doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux et ouvrages doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

En outre, les descentes d'eau pluviale doivent être positionnées de manière à demeurer discrètes.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret.

## **11.2 Les clôtures**

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique \* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

## **Article 12 – Zone UL : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

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

### **12.1 Stationnement des véhicules terrestres à moteurs**

#### **12.1.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions**

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

2 places par logement

##### **Pour les autres constructions :**

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature et de celle de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc de stationnement public.

#### **12.1.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

##### **Pour les changements de destination**

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12.1.1 ci-dessus.

##### **Pour les travaux de réhabilitation\***

Aucune nouvelle place de stationnement n'est requise. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

##### **Pour les extensions\***

En cas d'extension\* d'une construction d'habitation, la règle prévue au paragraphe 12.1.1 s'applique seulement en cas d'augmentation de la surface de plancher de plus de 30 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU, ou en cas d'augmentation du nombre de logements. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\* ou aux logements supplémentaires.

Pour les autres destinations, la règle prévue au paragraphe 12.1.1 ne s'applique qu'en cas d'augmentation de la surface de plancher. Il n'est alors exigé que les places correspondant à cette extension\*.

#### **12.1.3 Modalité de calcul et de réalisation du nombre de places de stationnement**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitation, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de ces destinations. L'arrondi est fait à l'entier le plus proche.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, le calcul se fait par **tranche de surface plancher entamée**.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont fixées à :

- largeur minimale : 2,30 mètres ;
- longueur minimale : 5 mètres.

La configuration des places de stationnement doit permettre leur utilisation effective. Les places de stationnement doivent être accessibles au moyen de manœuvres aisées.

En outre pour toute construction à destination d'habitation comprenant 2 logements et plus, les places commandées\* sont interdites.

#### **12.1.4 Rampes**

En cas de parking en sous-sol, les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18% dans les 5 premiers mètres comptés à partir de la limite de voie publique ou privée ou de l'emprise publique\*.

### **12.2 Le stationnement des cycles non motorisés**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace réservé spécifiquement à ce seul usage, doit être aménagé pour le stationnement des deux roues non motorisés. Cet espace doit être facilement accessible depuis la voie de desserte.

Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé au titre du présent article, ce local doit être clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

La superficie minimale de chaque emplacement est de 1,50 m<sup>2</sup>. Toutefois, la superficie minimale des places de stationnement des deux roues non motorisés n'est pas exigée en cas d'utilisation de systèmes de rangement plus compacts (système vertical, râtelier étagé, ...), dès lors que ces systèmes permettent d'accueillir le nombre minimal d'emplacements prévus ci-dessous.

#### **Pour les constructions à destination d'habitation comportant trois logements et plus**

Il est exigé la création d'un local, comportant au minimum :

- Une place par logement pour les studios et logements de 2 pièces ;
- Et 2 places par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

#### **Pour les autres destinations**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

## **Article 13 – Zone UL : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **13.1 Dispositions relatives aux espaces libres**

Les espaces libres\* du terrain\* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres\*.

### **13.2 Dispositions relatives aux espaces verts**

Les espaces végétalisés\* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

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

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

Les espèces locales\* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Dans le cas où des espaces végétalisés\* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul\*, si elle peut être autorisée.

### **13.3 Les arbres d'intérêt patrimonial (article L. 151-23 du code de l'urbanisme)**

L'organisation du bâti sur un terrain\* comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme\*, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour un motif directement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents.

## **Article 14 – Zone UL : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

## **Article 15 – Zone UL : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

### **15.1 Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles au sens du code de la construction et de l'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets ménagers.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. L'emplacement doit être facilement accessibles depuis la voie de desserte\*.

### **15.2 Réseau de chaleur urbain**

Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

### **15.3 Énergies renouvelable**

Toute construction neuve pourra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

### **15.4 Économies d'eau**

Toute construction neuve pourra comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

## **Article 16 – Zone UL : Obligations en matières d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

# ZONE UX

## Rappels du rapport de présentation

*Cette zone correspond aux terrains\* occupés par la Marine nationale. Elle est réservée aux activités nécessaires au fonctionnement de l'Armée.*

*Cette zone est concerné par les risques et nuisances suivants (cf. annexes du PLU pour la localisation exacte des secteurs concernés) :*

- *Bruit routier et ferroviaire : voie ferrée de Paris à Mantes-la-Jolie*
- *Risque de mouvement de terrain (périmètre « R. 111-3 » valant PPR)*
- *Aléa faible de retrait-gonflement des argiles*
- *Canalisation de transport de gaz naturel haute pression (GRT GAZ) et ligne électrique haute tension (RTE)*

## **Article 1 – Zone UX : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdites toutes les occupations, destination et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.**

## **Article 2 – Zone UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

### **2.1 Conditions relatives à la destination des constructions**

Sont admises sous conditions, l'ensemble des constructions, ouvrages ou travaux directement liés ou nécessaires au fonctionnement de l'Armée et des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances**

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, sont admises dès lors que sont prévues les mesures nécessaires pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère de la zone notamment au regard de la sécurité et de la salubrité publiques.

## **Article 3 – Zone UX : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 Règle générale**

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;



- permettre l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, des véhicules d'exploitation des réseaux publics tels que l'eau, le gaz, l'électricité, l'assainissement...

### **3.1.2 Voirie nouvelle**

Toute voie nouvelle de desserte\* doit présenter les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

La largeur d'emprise des voies nouvelles est définie de la manière suivante :

- les voies ne desservant qu'un seul ou deux logements (ou locaux d'activités) ou celles d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres.
- les voies desservant trois logements (ou locaux d'activités) ou plus ou celles ayant une longueur supérieure à 50 mètres, doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 6 mètres sur toute leur longueur à partir de l'alignement.

## **3.2 Conditions d'accès**

S'agissant des terrains\* dont l'accès\* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain\*, celles-ci doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **Article 4 – Zone UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **Eaux usées**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement d'assainissement communal.

Toute construction ou installation, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain\*.

#### **Eaux pluviales**

D'une manière générale, toute construction ou installation doit intégrer un système d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain\*.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain\*, le projet doit prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, conforme aux textes en vigueur.

Toutefois, à l'exception des travaux d'extension\* des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU, les travaux sur les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à cette règle.

#### **4.3 Réseau de distribution**

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.

### **Article 5 – Zone UX : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

### **Article 6 – Zone UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **6.1 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique\*, ou en recul\* de cette limite, en fonction des critères techniques liés à leur nature et leur fonction.

### **Article 7 – Zone UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **7.1 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* de ces dernières, en fonction des critères techniques liés à leur nature et leur fonction.

### **Article 8 – Zone UX - Implantation des constructions sur une même propriété**

---

Non réglementé.

### **Article 9 – Zone UX : Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

### **Article 10 – Zone UX : Hauteur maximale des constructions**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

## **10.1 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur plafond\* (Hp) des constructions est limitée à 15 mètres.

## **10.2 Dispositions particulières**

Une hauteur plus importante que celles fixées aux paragraphes 10.1 peut être admise dans les cas suivants :

1. Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU. Dans ce cas, un dépassement de 0,20 mètre au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'article 10.1, ou de la hauteur de la construction existante si elle était supérieure à celle fixée à l'article 10.1, est admis ;
2. Pour les travaux d'extension\* sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à celle fixée aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux d'extension\* est celle de la construction existante.

## **Article 11 – Zone UX : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **11.1 Règle générale aux constructions existantes et nouvelles**

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

## **Article 12 – Zone UX : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

### **12.1 Stationnement des véhicules terrestres à moteurs**

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

### **12.2 Le stationnement des deux roues non motorisés**

Pour les constructions nouvelles, un local ou un espace réservé à cet usage, d'accès facile, doit être aménagé pour le stationnement des deux roues non motorisés. La superficie minimale de chaque emplacement est de 1,50 m<sup>2</sup>. Toutefois, la superficie minimale des places de stationnement des deux roues non motorisés n'est pas exigée en cas d'utilisation de systèmes de rangement plus compacts (système vertical, râtelier étagé, ...), dès lors que ces systèmes permettent d'accueillir le nombre minimal d'emplacements prévus ci-dessous.

Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

## **Article 13 – Zone UX : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement).  
Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **13.1 Dispositions relatives aux espaces libres**

Les espaces libres\* du terrain\* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres\*.

### **13.2 Dispositions relatives aux espaces végétalisés**

Les espaces végétalisés\* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

Le traitement des espaces végétalisés\* doit être conçu, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les arbres de grand développement\* existants doivent être maintenus ou remplacés. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espèces locales\* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.

## **Article 14 – Zone UX : Coefficient d'occupation des sols**

---

Non réglementé.

## **Article 15 – Zone UX : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

---

### **15.1 Déchets**

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles au sens du code de la construction et de l'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets ménagers.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. L'emplacement doit être facilement accessibles depuis la voie de desserte\*.

### **15.2 Réseau de chaleur urbain**

Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

### **15.3 Énergies renouvelable**

Toute construction neuve pourra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

### **15.4 Économies d'eau**

Toute construction neuve pourra comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

## **Article 16 – Zone UX : Obligations en matières d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite de propriété.