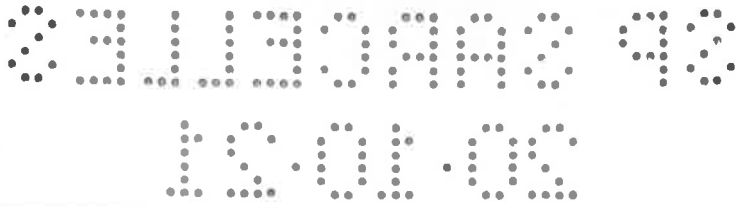


SP PARCELLES

20.10.21

Titre 1

Dispositions applicables aux zones urbaines



ZONE UA

Zone de centre ancien à vocation de logements, commerces, services et bureaux. Cette zone comprend un secteur UAa où l'activité commerciale est interdite et un secteur UAb correspondant à un secteur opérationnel couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce N°3 du PLU).

Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les groupements de constructions à usage d'activités telles que définies à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UAa, les constructions à usage de commerces.

Les activités industrielles et toutes activités telles que définies à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, occasionnant stockage de marchandises et de matériels sur place.

Les activités, telles que définies à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, génératrices de nuisances (bruit, pollution, olfaction), de nature à porter atteinte à l'environnement.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (cf. les dispositions particulières figurant en annexe).

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

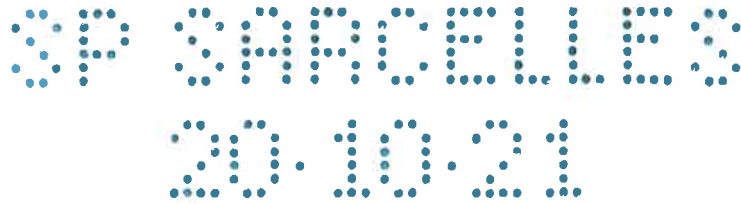
L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE UA 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, si les conditions suivantes sont respectées :

- L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître pour se mettre en conformité avec les règles applicables.



- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

La reconstruction d'un immeuble :

- après un sinistre ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux sont autorisés dans un délai de 4 ans après le sinistre ou la démolition, dans la limite de la surface de plancher du bâtiment détruit ou démolí,
- à condition que la qualité architecturale et d'environnement s'en trouve améliorée.

Secteur UAb :

Les nouvelles constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au périmètre du secteur.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1 - Protection des sites archéologiques

Les sites archéologiques sont répertoriés en annexe du présent règlement. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

2- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aéroports

La zone UA est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

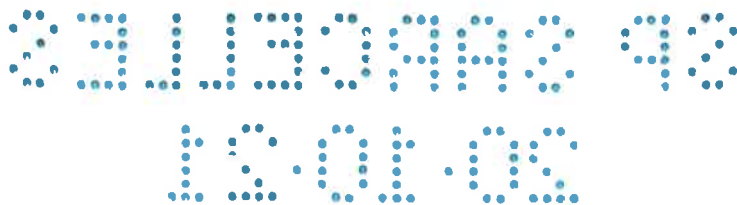
3 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolation acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (pièce 6.4).

4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs :



- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

5 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement

6 - Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains

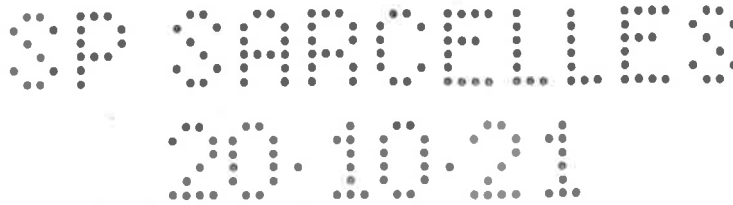
La commune d'Enghien-les-Bains, limitrophe de Saint Gratien, se distingue par ses ressources thermales qui sont peu profondes et à ce titre vulnérables aux activités anthropiques et notamment aux remaniements urbains. Ainsi, à l'intérieur des zones légendées "1", "2" et "3" (cf : plan joint en annexe 6.5.1 du PLU) :

Au sein de la zone 1 qui présente une très forte vulnérabilité, doivent être interdits :

- Toute modification des écoulements et de la qualité de l'eau (pompages, rejets des eaux pluviales par puisard) ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 1, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux de fouille ou forage de plus de 2 m de profondeur soumis au non à autorisation d'urbanisme sous condition d'un accord préalable des services de la ville d'Enghien, de la DRIEE, de l'ARS et de la DDT ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de



surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 2 qui correspond à l'amont hydrographique de la nappe doivent être interdits :

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur
- Tout projet de géothermie ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen, sont autorisés.

Au sein de la zone 2, doivent être autorisés sous conditions :

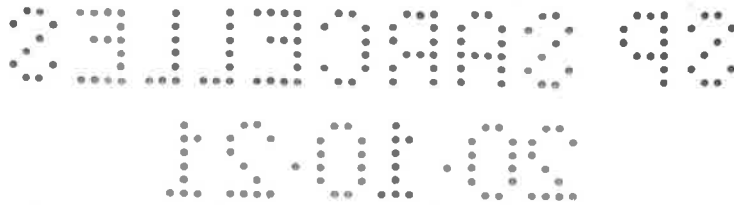
- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 3 doivent être interdits :

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 3, doivent être autorisés sous conditions :

- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations



superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

-Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au-delà de la zone 3 pour le bassin d'alimentation de la nappe thermique, doivent être autorisés sous conditions :

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

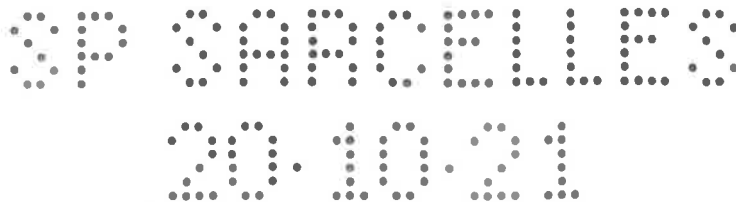
ARTICLE UA 3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 1115 du Code de l'Urbanisme.

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.



Un seul accès véhicule et un seul accès piéton est autorisé par terrain.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Toutefois, si elles desservent plus de 10 logements, leur largeur minimale sera de 5 mètres.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès particuliers ne peut excéder 40 m.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

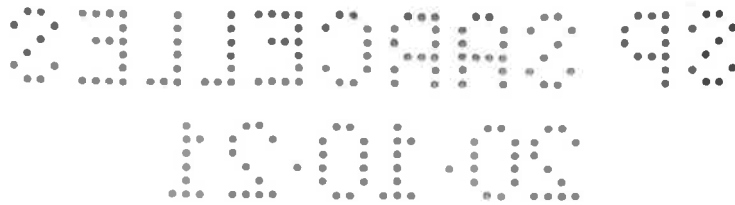
b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

Ainsi, toute construction ou extension ne devront pas aggraver la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être mises en œuvre sur la parcelle.

Des dispositifs tels que des puits, des noues, bassins, récupérateurs d'eau, fossés drainants, réutilisation des eaux pour l'arrosage ... devront être prévus lors de toute opérations neuve.



3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

L'alimentation électrique depuis le coffret ERDF situé en limite du domaine privé devra être enfouie jusqu'à la construction.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour le réseau de téléphonie.

4 – RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

5 – TELEVISION

Pour toute opération d'habitations groupées de plus de 10 logements, il sera fait l'obligation de l'installation d'une antenne collective. Leur implantation devra être conforme aux prescriptions précisées en annexe du présent règlement.

6 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Des locaux ou **emplacements destinés à recevoir les déchets (équipés de dispositifs occultant totalement le stockage)** ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions à usage d'habitat collectif. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Il n'est pas fixé de règle.

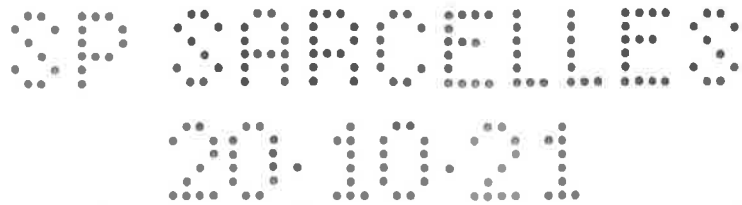
ARTICLE UA 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Si une marge de recul est portée au plan, elle se substitue à l'alignement.

Elles pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions, et si la composition architecturale le justifie.

Sur les voies ou espaces publics autres que départementaux, certains éléments de constructions tels que les débords de toitures, les corniches, les balcons peuvent constituer des saillies. Les balcons sont autorisés à partir du 2^{ème} étage de la construction.



Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Secteur UAb :

Les constructions devront respecter les limites d'implantation maximales des constructions définies au document graphique.

Exceptions

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, de transformations, d'extensions ou de surélévations de bâtiments existants,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies ferrées et aux autoroutes et voies rapides sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance de la marge d'isolement se calcule en tous points de la construction.

REGLES GENERALES APPLICABLES AUX MARGES D'ISOLEMENT

Façade avec baies supérieures à 0.25m²

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Façade sans baies ou baies inférieures ou égales à 0.25m²

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures à 0.25m², à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

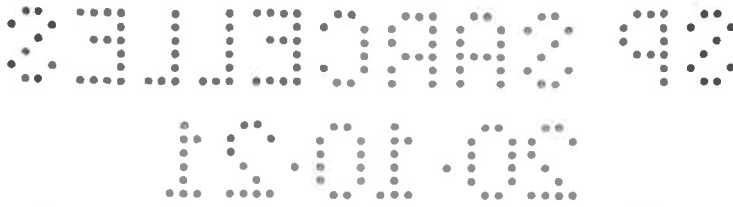
Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain Mère, conforme aux prescriptions de l'article devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée

- Dans une bande de 25 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul indiquée au plan :

Secteurs UA et UAa :

- **Terrains dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 20 m**

Les constructions doivent être édifiées sur les 2 limites latérales. En fond de parcelle, les marges d'isolement doivent être respectées.



Terrains dont la largeur de façade est supérieure à 20 m

Les constructions doivent être édifiées au moins sur une limite latérale. Sur les autres limites, les marges d'isolement doivent être respectées.

- Au-delà de la bande de 25 m, les marges d'isolement s'imposent.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Secteurs UAb :

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative. En cas de recul, il est fait application de la règle générale aux marges d'isolement ou des prescriptions graphiques si elles existent.

Exceptions

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 3,50 m,
- lorsqu'une construction existe, en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite.

Terrasses et balcons :

La règle générale s'applique aux terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

- Dans le cas d'une terrasse ou d'un balcon situés à moins de 4 mètres d'une limite séparative, un dispositif écran fixe de 1,90 mètre de haut sera prévu.
- Dans le cas d'une terrasse ou d'un balcon situé en limite séparative, un dispositif écran fixe de 1,90 mètre de haut complété par un retour de même hauteur et de 0,60 mètre de large sera prévu.

Piscines :

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) ainsi que les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul d'au moins 2.50 mètres au minimum au droit des limites séparatives.

Toute demande d'installation doit être dotée d'une notice descriptive des eaux de sortie de bassin conformément à la réglementation de la CAPV (Communauté d'agglomération Plaine Vallée).

PRESCRIPTIONS SPECIALES POUR LES CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE DEUX ZONES :

SP PARCELLES

201021

Si une limite séparative coïncide avec la limite de deux zones urbaines, dans lesquelles les règles d'implantation sont différentes, la largeur (L) des marges d'isolement par rapport à cette limite, est celle qui est définie par les règles de la zone la plus contraignante.

En limite de la zone UG pour les constructions d'une hauteur supérieure aux constructions autorisées dans ces zones, la largeur (L) de la marge d'isolement est égale à une fois et demie la hauteur de la construction ($3 H/2$).

Cette largeur peut être égale à ($3H/4$) si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures à $0.25m^2$, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies supérieures à $0.25m^2$ dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à-vis qui ne comportent pas de baies supérieures à $0.25m^2$, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

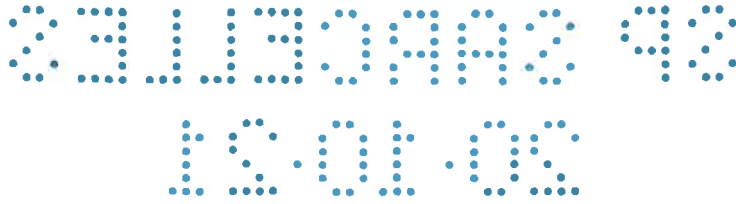
ARTICLE UA 9... EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété.

Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, l'emprise au sol de la construction sise sur le terrain Mère doit rester conforme à la règle et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne doit pas être aggravée.

Exception :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.



ARTICLE UA 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

Zone UA et secteur UAa

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4 niveaux soit 9 mètres. Un seul niveau de combles est autorisé.

Secteur UAb

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4 niveaux soit R+2+C ou R+2+attique. Un seul niveau de combles est autorisé.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7 et 8.

Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UA 11... ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et notamment l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.11127 du Code de l'Urbanisme).

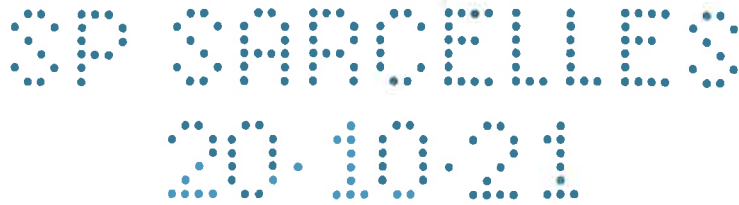
« Les dispositions émanant de l'Architecte des Bâtiments de France relatives aux toitures, aux volumes et façades, aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou en cas d'extension d'une opération engagée ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée ».

a) Nature des matériaux

En règle générale, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement de même qualité pour l'ensemble des façades (matériaux et colorations).

Sont interdits :

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément de revêtement, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton.... Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.



b) Volumes et façades

Les volumes seront simples et devront respecter la forme urbaine et se rapprocher dans leurs proportions des types dominants du quartier.

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, surélévations doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les superstructures et ouvrages techniques des constructions sur terrasse affectées aux machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, ainsi que les gaines de ventilation, souches de cheminées et capteur d'énergie seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

Les extractions de gaz brûlés en façade sont interdites. Elles devront être évacuées en toiture.

Dispositions émanant de l'Architecte des Bâtiments de France pour les volumes et façades : « Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser avec l'aspect et le rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade et favoriser la réutilisation de matériaux traditionnels. Les modénatures notamment, doivent être conservées ou restituées à l'identique. Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble du bâtiment doivent être dans le style architectural du projet et présenter une finesse des sections. De même, dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, sont imposés soit des persiennes en bois sans écharpe, soit des contrevents à barre, soit des volets métalliques persiennés en tableau. Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garage doivent être peints. Les volets roulant doivent être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitat, aucun coffrage n'étant apparent.

Parements de façade : Pour le bâti ancien, on privilégiera la conservation des enduits anciens en bon état. Les enduits seront talochés lissés ou grattés, à base de plâtre et chaux. Les enduits écrasés sont interdits. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façade d'origine sans atténuer aucun détail. Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support».

c) Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Les toitures à 2 pentes des constructions nouvelles devront être comprises entre 30 et 45°.

Les toitures terrasses végétalisées seront à privilégier.

Dispositions émanant de l'Architecte des Bâtiments de France : « Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures



doivent se raccorder correctement à l'existant. Les toitures à pentes seront de préférence recouvertes de tuiles plates ou mécaniques à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé ou ocré donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni. Les teintes uniformément rouge ou ardoisé sont interdites. Les toitures pourront également être recouvertes d'ardoises.

Le zinc, le plomb ou le cuivre sont en outre autorisés pour des constructions de type contemporain ou pour des toitures à faible pente. Pour l'éclairage des parties sous-combles, on privilégiera les lucarnes en façade de voies, les châssis étant limités aux baies dites secondaires. Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies ».

Sont interdits

Les couvertures en matériaux ondulés, les bardages métalliques et fibrociment, les bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité brut.

d) Clôtures

- En bordure de rue :

Elles peuvent atteindre 2 mètres de haut maximum.

Elles doivent être d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Elles peuvent être constituées d'un muret haut de 70 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou de panneaux pleins.

Dans le cas de dispositifs à claire-voie, un agencement occultant de type festonnage de même nature que la clôture peut être admis à l'arrière des ferronneries à condition qu'une unité de couleur soit respectée et que la hauteur du feston soit inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Ces dispositions s'appliquent également aux portails et aux portillons.

Les murs pleins, les cannisses et le PVC sont proscrits.

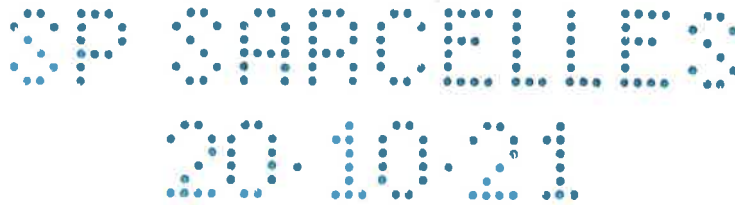
Les parties maçonnées pourront alors dépasser 70 cm de hauteur pour intégrer et éventuellement masquer ces coffrets.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc.) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie.

Le portail de l'accès véhicule au terrain ne peut dépasser 3 mètres de largeur, excepté dans les voies où le stationnement est interdit, dans ce cas, la largeur pourra être portée à 4 mètres maximum.

Cette réglementation ne s'applique pas aux clôtures existantes pour lesquelles la reconstruction à l'identique (hauteurs et matériaux) est autorisée.

Dispositions émanant de l'Architecte des Bâtiments de France : « Le muret sera réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Sur toutes les clôtures en bordure des voies, sont interdits les canisses quelle que soit leur nature. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes ».



- En limite séparative :

Les clôtures sont limitées à 2 mètres. Elles pourront être constituées de murs pleins.
Les clôtures constituées de panneaux de béton brut sont interdites.

e) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques en façade sont interdites. Elles seront de préférence situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue.

f) Éléments du patrimoine bâti remarquable repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

La démolition de la façade de la construction est interdite. Sa restructuration, restauration, ou modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquable et leurs prescriptions figurent en annexe 11 du présent règlement et ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle « Patrimoine bâti et paysage remarquable ».

g) Panneaux solaires

Pour rappel :

« Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation suivant les articles L421-4 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique en site inscrit ou classé, le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France, même s'il se situe au sol. »

Pour le bâti existant et la construction neuve à caractère traditionnel :

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté jardin, la localisation des panneaux solaires sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. Il sera privilégié l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour la construction neuve contemporaine :

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Et dans tous les cas :

Les capteurs solaires seront de la même teinte que celle de la toiture, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près



possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

ARTICLE UA 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

2/3 des places, au moins, doivent être couvertes.

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélos doit être réalisé dans les constructions nouvelles conformément aux normes minimales définies à l'annexe 2 du règlement.

Dans le cas d'extension créant un ou des logements supplémentaires ou dans le cadre de la modification d'une habitation en plusieurs logements, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

Dans le cas de division foncière visant à créer un ou des lots à bâtir, le nombre de place(s) de stationnement existant couverte(s) ou non couverte(s) avant division doit être maintenu sur le lot supportant la ou les construction(s) d'origine.

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article. Ces prescriptions ne s'appliquent pas au secteur UAb.

ARTICLE UA 13... ESPACES LIBRES

Dispositions générales

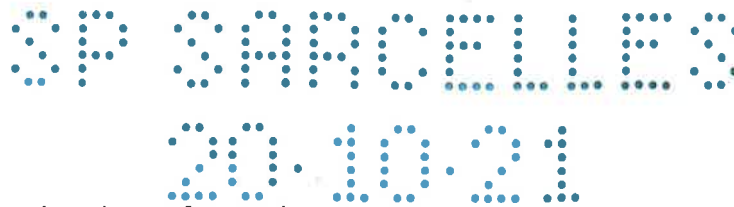
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes.

Pour préserver la perméabilisation des sols, l'utilisation de matériaux drainants sera privilégiée lors de nouvelles constructions et/ou extensions pour l'aménagement des espaces libres tels que les accès véhicules, cheminement piéton terrasse (...) et aménagement extérieures, places de stationnement à l'intérieur de la propriété.

Au moins 1 arbre de haute tige sera planté par 100 m² d'espace non construit et non occupé par les parcs de stationnement et voies privées.

Sont interdites les plantations d'espèces exotiques envahissantes dont la liste figure en annexe n°12 du règlement.

Ne sont autorisés que les arbres endogènes dont la liste figure en annexe n° 13 du règlement.



Ne seront donc, autorisés que les arbustes figurant à cette même liste.

Au moins 30 % de la superficie totale du terrain devra être traitée en espace paysager (minéral ou végétal).

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale.

Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, le terrain Mère doit être conforme à la règle sur les espaces libres et dans tous les cas, sa division ne doit pas aggraver un cas de non-conformité originelle.

Aménagement particulier des marges de recul figurant au plan

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux dispositions de l'article 6, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. Les parcs de stationnement de plus de 500 m² doivent également être divisés, par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

Éléments du patrimoine paysager remarquable repéré au document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

L'abattage de l'arbre est interdit.

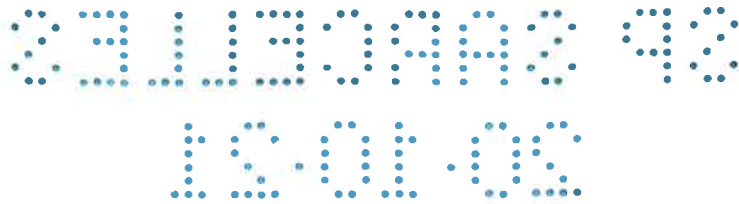
La liste de ces éléments de patrimoine paysager remarquable et leurs prescriptions figurent en annexe 11 du présent règlement et ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle « Patrimoine bâti et paysage remarquable ».

Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

Section 4 –AUTRES REGLES



ARTICLE UA 15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s'intégrer de façon harmonieuse.

En limites séparatives, les organes techniques de type pompe à chaleur (...) pour le chauffage des habitations devront respecter un retrait de 2.50 m minimum.

ARTICLE UA16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

Concernant les opérateurs des antennes relais : ils ne pourront construire un nouveau pylône qu'en dernier recours et ils devront rapporter un compte rendu technique justifiant de l'impossibilité de se raccorder sur un site existant dans un périmètre de 200 m au préalable à la demande d'instruction de leur dossier.

Les opérateurs devront tenir compte de l'intégration paysagère dans le choix de l'emplacement des nouveaux pylônes en présentant un volet esthétique afin de limiter les nuisances esthétiques.

Les pieds et abords des nouveaux pylônes devront être aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.