



Plan Local d'Urbanisme

3.1 – Règlement modifié

Révision approuvée le 13 février 2014

Mis à jour par arrêté du Maire le 30 janvier 2015

Modification simplifiée N°1 approuvée le 3 mai 2017

Mis à jour par arrêté du Maire le 31 août 2017

Mis à jour par arrêté du Maire le 31 janvier 2018

Modification n°2 du PLU approuvée le 1er octobre 2020

Modification simplifiée N°3 - Vu pour être annexé à la délibération du 07 octobre 2021

Modification simplifiée N°4 - Vu pour être annexé à la délibération du 07 octobre 2021

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e d u V é s i n e t

Modifications n° 3 et N° 4 PLU - Règlement

**Délibération « Définition des modalités de concertation – 07 octobre 2021 - Règlement – Page
2**

SOMMAIRE

Dispositions générales.....	7
Lexique & dispositions communes au règlement.....	11
Zone UA	23

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

**LEXIQUE ET DISPOSITIONS
COMMUNES AU REGLEMENT**

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

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

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

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

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

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

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

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

Le plan comprend en outre :

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

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

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les secteurs concernés par une règle de diversité d'habitat sur des programmes de logements au-dessus d'un seuil défini dans le présent règlement sont repérés sur un document graphique inséré en annexe du présent règlement.

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles, (article R.123-9 du code de l'urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique : par exemple UA-10 est l'article 10 qui s'applique dans la zone UA.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

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

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles,

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

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

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

3/ Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur le plan annexé au dossier. Au titre de ces servitudes, la commune du Vésinet est particulièrement concernée par la réglementation liée

à la protection des monuments historiques et aux sites inscrits et classés (Livre VI du code du patrimoine et articles L.341 et suivants du code de l'environnement).

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

ADAPTATIONS MINEURES

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

RECONSTRUCTION DE BATIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sous réserve que la destination soit autorisée dans la zone où le bâtiment est projeté, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la reconstruction intervient dans un délai de 2 ans, à compter du sinistre (date du dépôt de permis de construire).

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

DEMOLITIONS

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

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

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues sur le terrain d'assiette, le constructeur peut être autorisé :

- 1.** A réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.
- 2.** Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT

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

RISQUES LIES AUX ALEAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

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

AUTRES RAPPELS DE PROCEDURE

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

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

LEXIQUE & DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

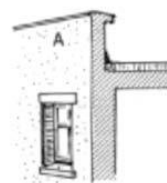
En cas de divergence d'écriture, les dispositions littérales du règlement prévaudront sur les définitions et les schémas explicatifs du lexique.

ACCES

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

ACROTERE

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



AFFOUILLEMENT- EXHAUSSEMENT

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

AIRE DE STATIONNEMENT

Emplacement non couvert réservé au stationnement de véhicules

ALIGNEMENT

Limite entre un terrain privé ou public, support de construction existante ou prévue et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement des constructions tel qu'il existe ou tel qu'il est projeté.

ANNEXE

L'annexe constitue une construction et non une extension de la construction principale. C'est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. C'est un complément fonctionnel détaché de la construction principale et sans communication avec cette dernière. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale, notamment : garage, local de stockage des ordures ménagères, local à vélo, abri de jardin, atelier non professionnel, abri non clos... L'annexe ne sera en aucun cas affectée à une vocation d'habitation ou de local professionnel.

ARBRES DE HAUTE TIGE

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

Il est demandé de respecter les distances suivantes :

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

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

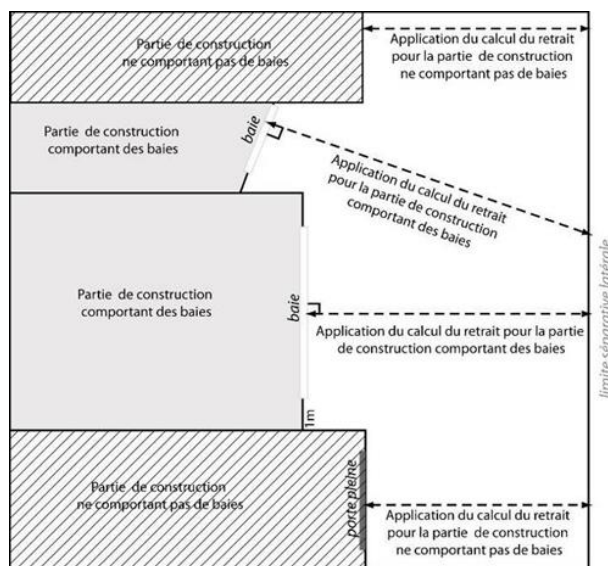
BAIE

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

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

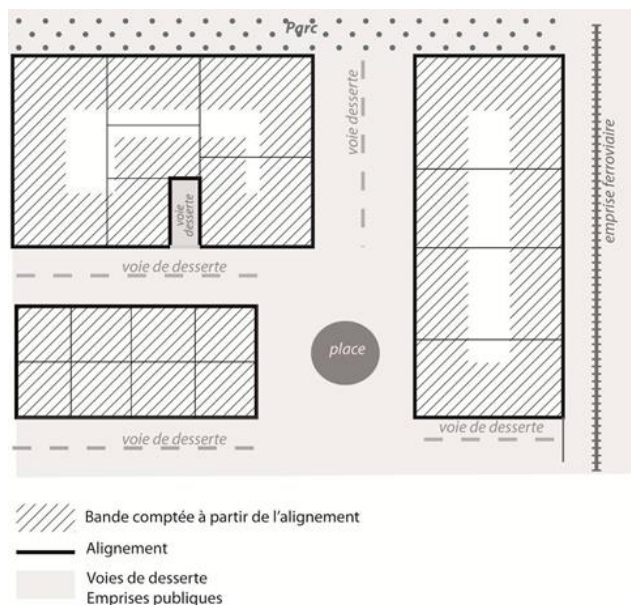
Ne constitue pas une baie, pour le calcul des retraits :

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



BANDE COMPTEE A PARTIR DE L'ALIGNEMENT

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



BASSIN D'AGREMENT

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

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

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

CONCESSION A LONG TERME DANS UN PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT

Une concession à long terme dans un parc de stationnement public est un contrat entre l'administration publique et une personne privée, par lequel la première autorise la seconde, moyennant rémunération, à occuper des places de stationnement clairement identifiées et ce pendant une période de temps définie avec un minimum d'années consécutives de 15 ans.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en surface et/ou en sous-sol.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Cette définition comporte un critère physique permettant de différencier la construction existante d'une ruine (conformément à la jurisprudence), c'est-à-dire que la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

COUR ANGLAISE

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

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

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

DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, (délibération du conseil municipal en date du 19 septembre 2007).

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Habitation

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

Hébergement hôtelier

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

Bureaux

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

Commerce

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

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

Artisanat

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

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

Industrie

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

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

Entrepôt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL

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

- Les constructions principales et annexes : leur projection verticale au sol,
- Les aménagements ayant notamment pour conséquence de rendre le sol **imperméable** :
 - Surface occupée par les terrasses couvertes ou non quelque soient leur mise en œuvre et leur hauteur,
 - Les terrains de tennis,
 - Les piscines couvertes et non couvertes, les bassins d'agrément,
 - Toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur, les rampes d'accès de parkings et garages, cheminements, etc.

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

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

Cas particulier / exclusion du calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul :

- Les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 0,50 m de profondeur au maximum,
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes de 0,30 m d'épaisseur maximum,
- Les orielles et les balcons situés au-dessus d'une hauteur de 6 m à compter du terrain naturel avant travaux.
- Les voies d'accès recouvertes de gravillons ou de pavés non jointifs non posés sur une dalle cimentée...

EMPRISE EN SOUS-SOL

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

EMPRISE PUBLIQUE

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

ESPACES LIBRES

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

ESPACES VERTS

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

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

ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP)

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

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement subsidiaire de la construction existante. Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par un accès commun, une circulation intérieure et une contiguïté de volume. L'extension d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction existante concernée dans la mesure du respect du règlement de la zone et de l'application des servitudes.

L'extension peut être horizontale ou verticale, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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

FAÇADE

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

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

Un mur pignon est considéré comme une façade.

FAÇADE DE TERRAIN SUR RUE

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

HAUTEUR

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

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

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

HAUTEUR DES NIVEAUX

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

HOUPPIER

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

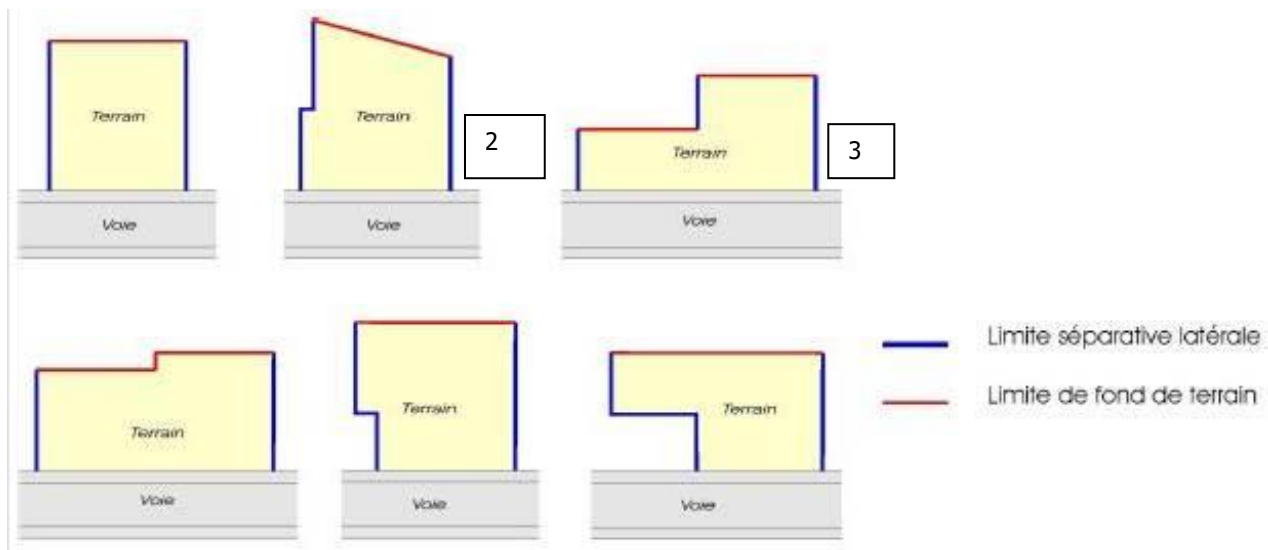
LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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



LIMITES SEPARATIVES DE FAIT

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

LOTISSEMENT

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

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

LUCARNE

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

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



Lucarne pendante



Lucarne en bâtière



Lucarne à croupe

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

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

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

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

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

MODENATURE

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

PISCINE

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

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

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

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

PLANTATION

Ensemble de végétaux, arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuries ou non, plantés en terre.

PLEINE TERRE

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

PROFESSION LIBERALE

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

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

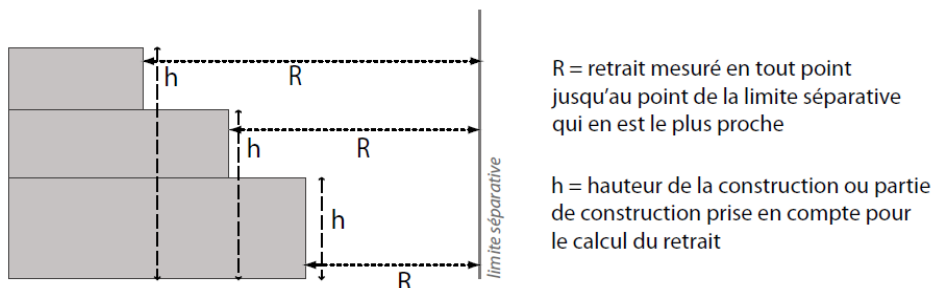
Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Cette distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement à compter de tout point de chaque partie de construction avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative latérale ou de fond qui en est le plus proche.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait :

- les éléments de modénature existants ou créés, marquises, auvents, oriels, débords de toiture de moins de 0,50 m d'épaisseur / de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties en sous-sol des constructions ;

- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite. Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.



RUINE

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

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

SAILLIE

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

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

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

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

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

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

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

SURFACE DE PLANCHER

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

Art. R. 111-22 du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

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

TERRAIN NATUREL

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

TOITURE VEGETALISEE

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

TRAVAUX SUR EXISTANT

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

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

UNITE FONCIERE

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

VERTICALE DE FACADE

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

VOIE DE DESSERTE

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

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

VENELLE

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

TITRE II

ZONES URBAINES

ZONE UA

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

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

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales ou artisanales à condition que la surface de plancher totale soit inférieure à 3 000 m² et qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou inconvénients pour le voisinage (cf. article R.111-2 du code de l'urbanisme).
- Les constructions implantées le long des « linéaires commerciaux » indiqués sur le plan de zonage, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o respecter les orientations définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 « Centre-ville -amélioration de l'attractivité commerciale et artisanales »
 - o que la surface de chaque cellule commerciale ou artisanale soit supérieure ou égale à 60 m². Cette disposition s'impose également en cas de division d'une cellule existante.
 - o Hors boulevard Carnot que leur rez-de-chaussée soit affecté de façon dominante à des activités commerciales, artisanales
 - o Boulevard Carnot que leur rez-de-chaussée soit affecté de façon dominante à des activités commerciales, artisanales ou de services (profession libérale) ;Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique au moins sur la partie de la construction donnant sur l'emprise publique ;
- Les constructions à usage d'habitation comportant plus de 3 logements à condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. art. L 151-15 du code de l'urbanisme) étant précisé que :
 - o Si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30 % minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements comme il est dit à l'alinéa précédent et en surface de plancher, 30 % au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affectés au logement locatif social ;
 - o Si le nombre total de logements de l'immeuble en question est supérieur à 20, ledit immeuble devra comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux, 30 % au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affectés au logement locatif social ;

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

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

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

1. Règle générale

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles

minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

➤ Dans les secteurs hors SPR :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Dispositions particulières

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

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

1. Alimentation en eau potable

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

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

2. Assainissement

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

2.1 Eaux usées

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

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

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

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

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

2.2 Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Réseaux divers

3.1 Energies

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

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

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

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

3.2 Déchets

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

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il existerait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Champ d'application

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

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

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

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

2. Dispositions générales

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

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

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

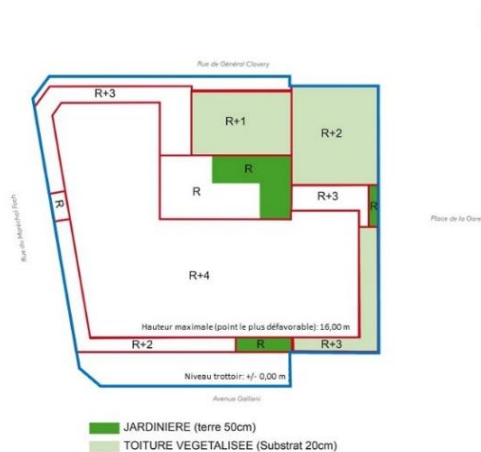
Dans le sous-secteur UAa-1 : Les constructions nouvelles doivent être implantées conformément au document graphique. Le document graphique prévaut sur le règlement.



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

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

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



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

3. Dispositions particulières

- **Pour les terrains des secteurs UAa et UAb limitrophes de la zone N (hors secteurs Na et Nb)** (y compris lorsqu'ils sont séparés par une voie), il est exigé un recul minimum de 10 m à compter de l'alignement.
- **Il est exigé un recul minimum de 6 m** pour les terrains situés :
 - o Sur l'îlot central de la Place du Marché,
- **Il est exigé un recul minimum de 5 m** pour les terrains situés :
 - o Boulevard Carnot (section rue Villebois-Mareuil / Avenue du Général de Gaulle)
 - o Avenue Gallieni,
 - o Rue Circulaire.
- **Il est exigé un recul minimum de 4 m** pour les terrains situés :
 - o Rue du Maréchal Joffre (section rue Alphonse Pallu / Place de la Gare)
 - o Avenue du Général de Gaulle
- Lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0,50 m afin de limiter l'impact visuel.
- **Pour les constructions implantées à l'alignement**, un recul total ou partiel de la construction pourra être autorisé à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :
 - o Pour faciliter son raccordement avec une construction limitrophe existante implantée en retrait ;
 - o Pour permettre une animation et un rythme de la façade, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
 - o Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
 - o Pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue.
 - o Les espaces dégagés par ce recul pourront être ouverts sur l'emprise publique et accompagnés d'un traitement paysager ;
- Un recul partiel est obligatoire pour toute construction dont le linéaire de façade est supérieur à 18 m, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. Il peut être constitué d'une terrasse ou d'une loggia...
- **Pour les constructions existantes** : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée de la zone et/ou des secteurs dont elles relèvent, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement.

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

1. Champ d'application

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

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

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

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Dans une bande maximale de 15 m, portés à 18 m** uniquement en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires commerciaux, comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique ou de la marge de recul imposée, les

constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Il est exigé un retrait en limite de fond de terrain.

- **Au-delà de la bande de 15 m, portés à 18 m** uniquement en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires commerciaux, comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives, sauf si la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de dimensions égales ou supérieures sur le terrain voisin. Dans ce cas, l'implantation sur les deux côtés est possible. Cette dernière possibilité ne pourra concerner qu'un seul bâtiment par terrain. A l'exception de cette possibilité, il est exigé un retrait en limite de fond de terrain.

En dehors de ce cas, seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

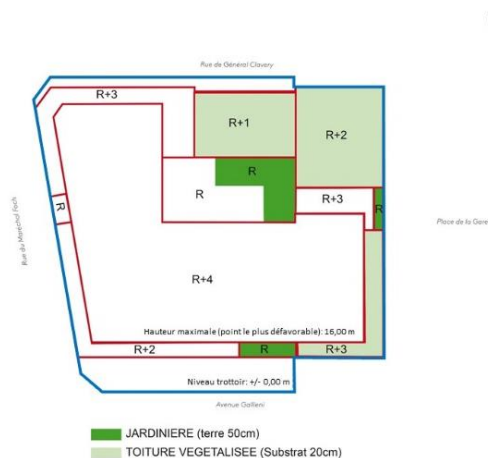
- **Dans le sous-secteur UAa-1**, les constructions s'implanteront selon les indications graphiques du secteur à plan de masse.

Le document graphique prévaut sur le règlement.



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

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



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

3. **Calcul des retraits**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour le calcul des retraits :

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

4. **Dispositions particulières**

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

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

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

1. Champ d'application

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

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

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

2. Règle générale

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

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

Pour le calcul des retraits :

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

3. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante hors annexes à la date d'approbation du PLU, implantée avec une distance moindre :

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

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

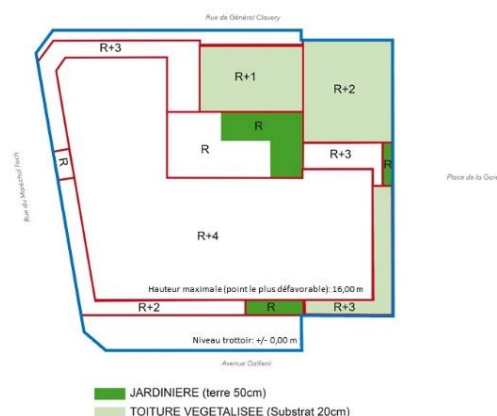
1. Règle générale

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



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

SECTEUR A PLAN MASSE UAa



- Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers,

coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

2. Dispositions particulières

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

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

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

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

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

2. Règle générale

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

A L'exception du secteur UA_c, les constructions ne peuvent excéder les hauteurs mentionnées aux documents graphiques suivants :

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

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

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

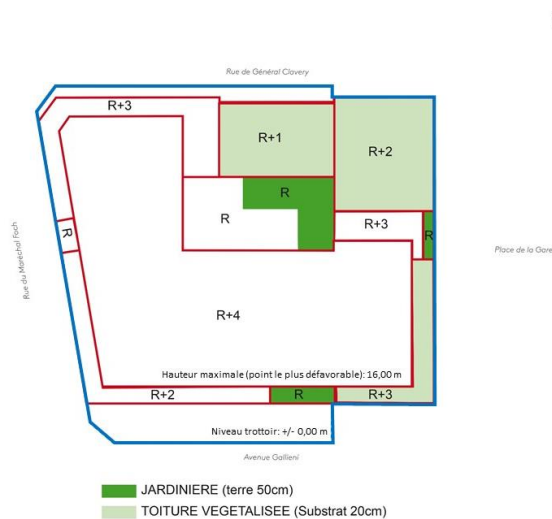
Ces hauteurs sont minorées de 5 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 15 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb.

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



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

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



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

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

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

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

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

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

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

Ces hauteurs sont minorées de 2 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 15 m d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain situé en zone UF, zone UG ou zone N ou faisant face à la zone N (même séparée par une voie), hors secteur Na et Nb.

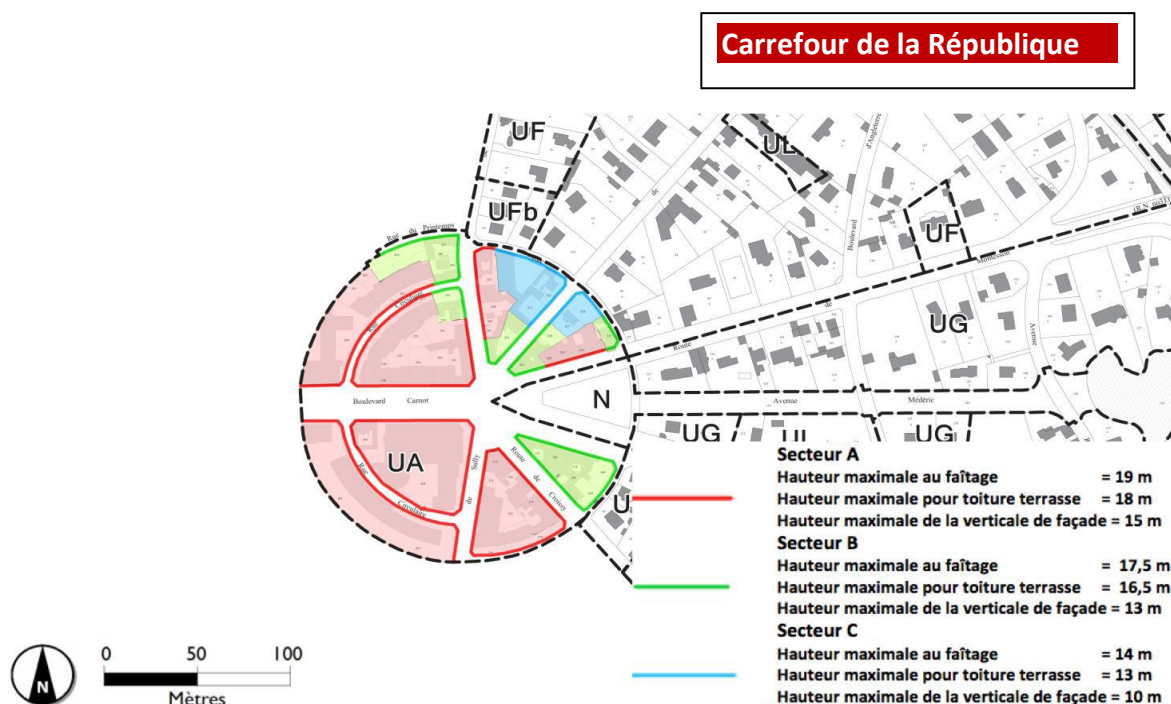
- **Secteur E** : La hauteur des installations possibles sur l'îlot situé au centre de la Place du Marché ne peut excéder 9 m, comptée à partir du niveau de la dalle.
- **Secteur F** : La hauteur des installations possibles sur l'îlot situé au centre de la Place de l'Eglise ne peut excéder 3,50 m.

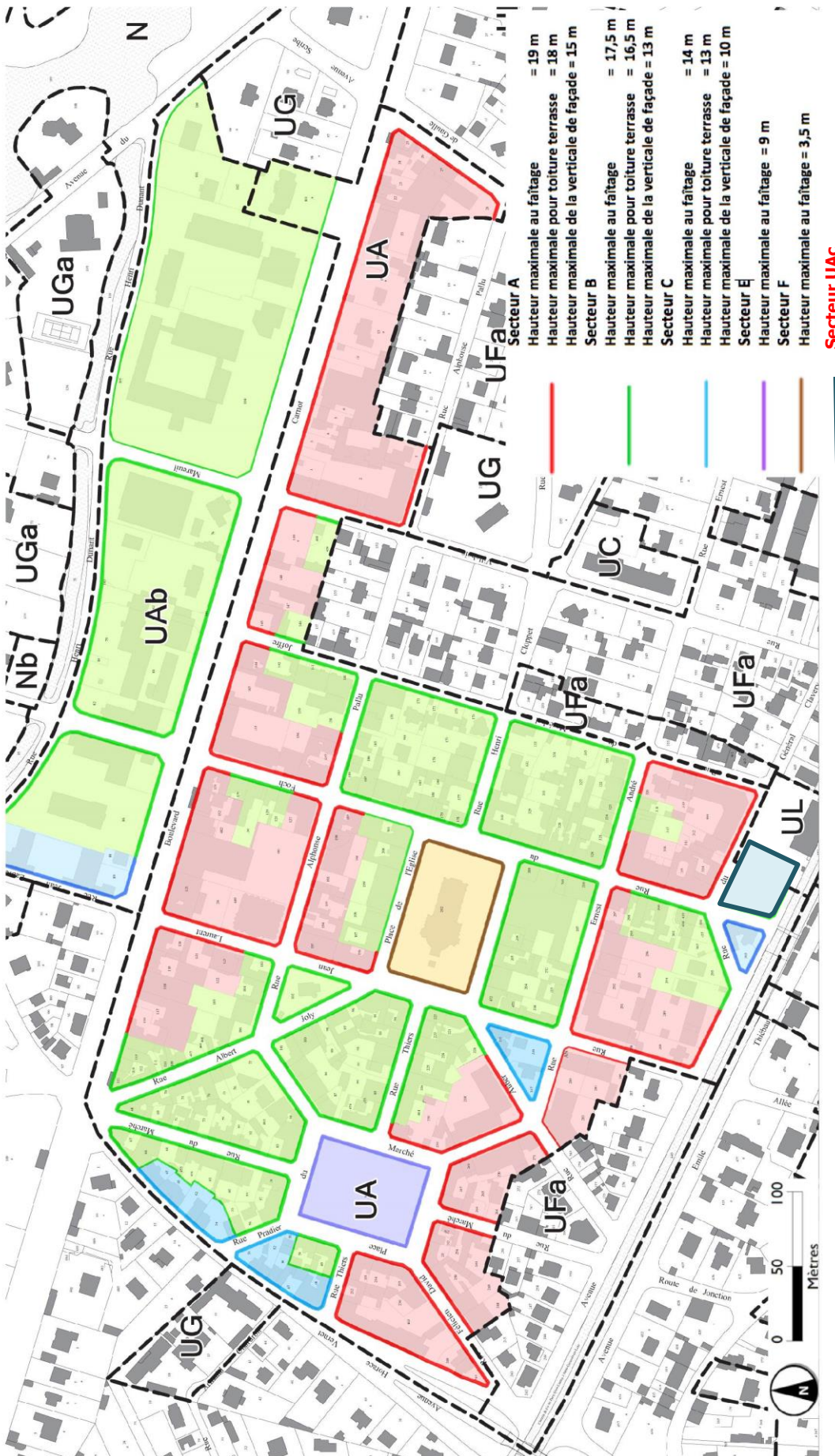
A l'exception du secteur UAb, les constructions nouvelles implantées au-delà d'une bande de 15 m de profondeur, comptés à partir des voies publiques ou du recul imposé (cf. article UA 6), ne peuvent dépasser une hauteur totale de 6,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

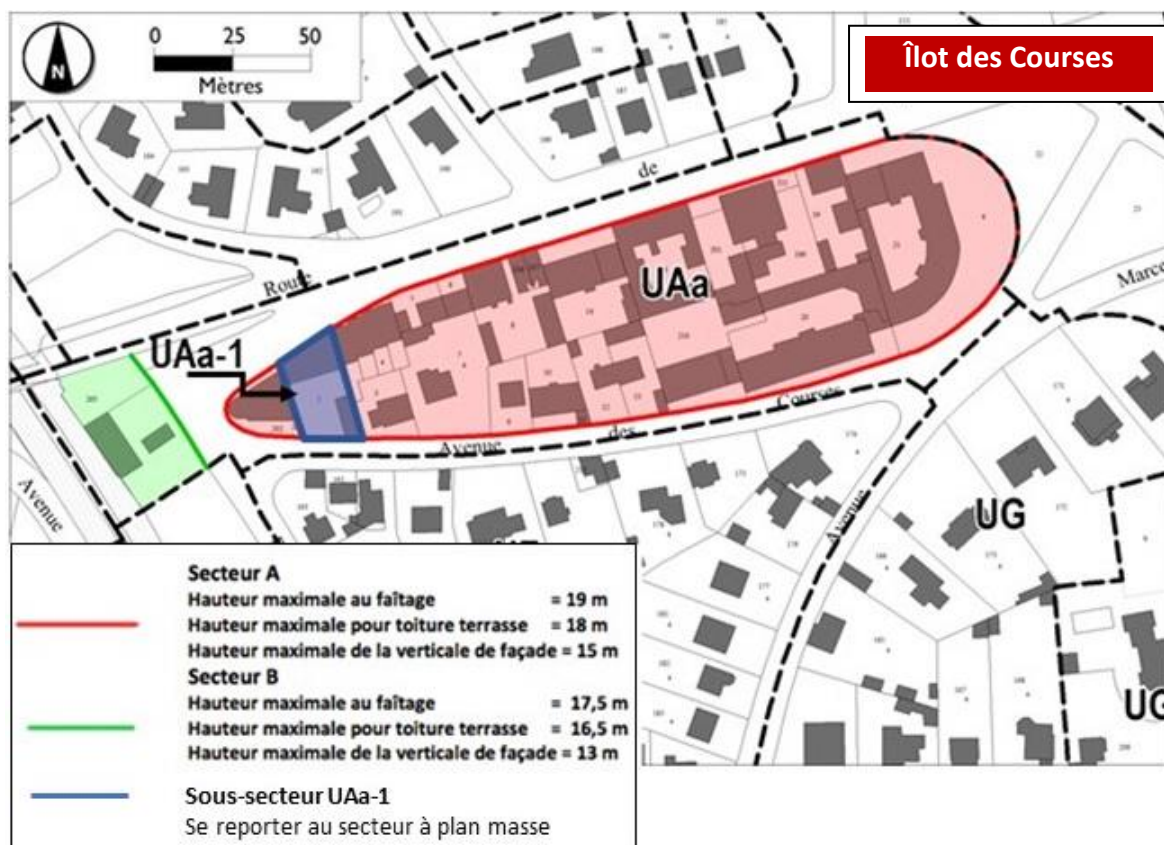
- **Pour les annexes :** La hauteur maximale est limitée à 3,50 m en cas d'une toiture à pentes et à 2,80 m en cas d'une toiture terrasse ou de toiture à un pan.

3. Dispositions particulières

- De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et en bon état, et dans la limite d'un à deux niveaux en plus ou en moins.
- Des travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux.
- Le long des « linéaires commerciaux », la hauteur du rez-de-chaussée des constructions à édifier sera de 4 m minimum calculée entre le plancher et le niveau de plancher de l'étage supérieur.
- Dans tous les cas, un seul niveau de combles est autorisé.
- Dans les secteurs couverts par le SPR :
 - Le rez-de-chaussée ne devra pas être encaissé, en aucun point, par rapport au niveau du trottoir bordant le terrain et les hauteurs de niveaux suivantes doivent être respectées, la mesure de la hauteur d'étage est prise de plancher à plancher ;
 - Hauteur du rez-de-chaussée : 3,50 m au minimum et 4 m pour les linéaires commerciaux ;
 - Hauteur des étages courants : 3 m au minimum ;
 - Hauteur du dernier niveau : définie par le type de couronnement.







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

1. Règle générale

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

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

2. Aménagement des constructions existantes

2.1 Principes généraux

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

2.2 Matériaux et aspect des façades

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

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

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

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

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

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

3. Constructions nouvelles

3.1 Façades et pignons

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

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

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

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

3.2 Toitures

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

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

4. Clôtures

4.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

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

4.2 Clôtures

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

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

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

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

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

Elles reprendront l'un des modèles suivants :

➤ Dans les secteurs concernés par le SPR :

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

➤ Dans les secteurs hors SPR :

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

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

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

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

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

6. Dispositions diverses

6.1 Energies renouvelables

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

6.2 Antennes et éléments de superstructure

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

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

6.3 Locaux annexes et équipements techniques

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

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

- Dans les secteurs hors SPR :
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.
- Dans les secteurs concernés par le SPR :
Les coffrets de branchement ou de comptage (Enedis, GrDF, Télécom, câble TV, etc...), les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones devront respecter les règles du SPR.

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

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

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

1. Normes minimales de stationnement automobile pour les nouvelles constructions

1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

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

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

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

1.3 Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place pour 8 chambres

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

- 1 place pour 300 m² de surface de plancher.

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

2. Normes minimales de stationnement automobile pour les constructions existantes

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. Il n'est pas fixé de plafond pour les logements financés avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou son équivalent.

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

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

2.2 Pour les changements de destination

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

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

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

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

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

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

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places handicapées doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles. Dans le cas de garages souterrains, les rampes d'accès sont intégrées dans le bâtiment. Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ni dans la marge de recul. Les emplacements de stationnement ne sont pas admis dans les marges de recul.

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

4. Le stationnement des deux roues

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

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

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

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

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

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

1. Traitement des espaces libres

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

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

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

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

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

Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres (base du tronc au niveau du sol).

2. Règle générale

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

Il doit être planté au minimum un arbre par tranche complète de 100 m² d'espace libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 mètre du sol, doit être de 0,14 m s'ils sont plantés en pleine terre et de 0,12 m s'ils sont plantés sur dalle.

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

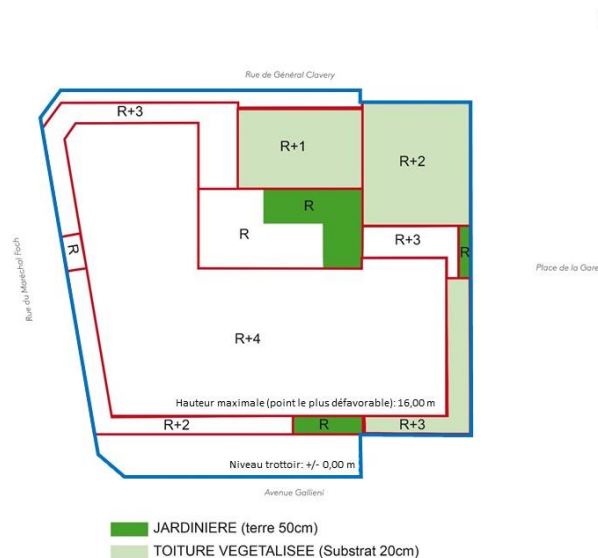
En secteur UAa-1, les espaces libres sont délimités dans le document graphique. Les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptabilisées dans les espaces verts à réaliser à hauteur de 100 % de la superficie des espaces verts à aménager. Le document graphique prévaut sur le règlement.



En secteur UAc, les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptabilisées dans les espaces verts à réaliser à hauteur de 100 % de la superficie des espaces verts à aménager.

Le document graphique prévaut sur le règlement.

SECTEUR A PLAN MASSE UAC



3. Dispositions particulières

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

4. Espaces verts à protéger

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

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

5. Arbres remarquables

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

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

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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.