

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE UA

## ZONE A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT, DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET DE BUREAU.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

##### Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations classées soumises à déclaration autres que celles admises à l'article UA 2.
- Les établissements commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.
- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe VII du présent règlement et repérés aux plans de zonage. Toutefois, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.

- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare de surface, les défrichements sont soumis à autorisation préalable.

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

**Les occupations du sol non interdites à l'article UA-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.**

- 1) Les établissements artisanaux nouveaux sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage et que leur superficie de plancher ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup>.
- 2) Les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux et d'installations classées soumises à déclaration existants sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :
  - Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire,
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement,
  - La superficie totale de plancher après extension ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup>.

### 3) Prescriptions le long des axes commerciaux :

Le long des axes commerciaux définis ci-dessous, tout projet de construction neuve de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter en rez-de-chaussée un local tertiaire, obligatoirement affecté à des commerces, services (autres que bureaux), cafés, restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Les activités artisanales sont également acceptées dans les conditions fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Cette prescription s'applique aux parties de construction situées en rez-de-chaussée en façade sur la voie concernée par l'axe commercial ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Les axes commerciaux sont composés des voies ou tronçons de voies suivants :

- Avenue de la Gare, en entier,
- Place de la Gare,
- Rue du Départ,
- Rue de Paris, de la rue de Vaucelles à la rue Menotte.

#### **4) SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT (art. L. 151-15 du code de l'urbanisme)**

Dans le secteur délimité au document graphique, les nouvelles constructions destinées à l'habitat supérieures à 10 logements ou à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont admises, sous réserve qu'elles comportent au minimum 40 % de logements sociaux, à l'intérieur desquels la répartition doit s'effectuer comme suit :

- 30 % minimum de logements financés en PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente),
- 30 % maximum de logements financés en PLS.

Ce pourcentage s'applique aux mètres carrés de surface de plancher.

Cette servitude s'applique pour les constructions neuves supérieures à 10 logements ou à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à chaque permis de construire, ou globalement à l'ensemble des permis de construire dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

#### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (prescriptions réglementaires)**

##### **« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe VII :**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment remarquable faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

##### **Espaces Vert Protégés (EVP) et clôtures protégées :**

Les espaces verts et les clôtures protégés sont inscrits aux plans de zonage au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains et les clôtures mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et les clôtures protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert ou de la clôture et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

#### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (rappel informatif)**

##### **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 15/04/2003, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

## Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

## Risque d'inondation pluviale

Un liseré graphique matérialise, sur le plan des contraintes géotechniques, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

\*

\*

\*

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Règles de largeur minimale**

Les accès particuliers à créer desservant une seule habitation auront une largeur minimum de **3,5 m**.

Les voies à créer devront avoir une largeur au moins égale à :

- **6 m** en cas de desserte de deux terrains,
- **8 m** pour les voies desservant trois terrains et plus.

### **Règles de longueur maximale**

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, à créer, ne peut excéder **40 m**. Cette règle ne s'applique pas lorsque la voie en impasse a une largeur au moins égale à **8 m**.

### **Places et aires de retournement**

Dès lors qu'elles desservent 5 habitations et plus, les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

### **Sentes à protéger**

Certaines sentes piétonnières sont repérées sur les documents graphiques en tant que « sentes à protéger ». Toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer tout ou partie de ces sentes est interdit.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement collectif et non collectif.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur l'unité foncière.

#### **a) Eaux usées**

Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées :

- En cas de desserte par le réseau public de collecte d'eaux usées : par des canalisations raccordées à ce réseau ; le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées,
- En cas d'assainissement non collectif : grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées (article 1331-10 du Code de la Santé Publique).

### **Assainissement non collectif**

L'assainissement non collectif peut être autorisé en l'absence de réseau public de collecte d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, sous les conditions suivantes :

- La surface de la parcelle, sa configuration, son occupation, le relief et les caractéristiques pédologiques permettent l'assainissement non collectif.
- Le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement. Les filières d'assainissement inadaptées au terrain seront refusées.
- Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

Toutefois, dans les zones de gypse et dans les secteurs couverts par le PPR « Carrières souterraines abandonnées », l'assainissement non collectif est interdit.

## **b) Eaux pluviales**

### **Principe général**

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

A cet effet, trois principes seront appliqués, sous réserve des contraintes spécifiques aux sols argileux sensibles au phénomène de retrait en cas de sécheresse :

- Limitation des surfaces imperméabilisées,
- Infiltration des eaux pluviales (fossés drainant, noues, etc.),
- Stockage : réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de stockage, de retenue ou de réutilisation des eaux de pluie (bassins, cuves, chaussées à structure réservoir, toitures-terrasses, etc.).

Ces ouvrages et aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un aménagement paysager de ces ouvrages superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs ou récréatifs...).

Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont réglementés comme suit :

- Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,

- Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Toutefois, lorsque l'occupation, l'environnement, la configuration, le relief, les caractéristiques pédologiques de l'unité foncière ou les nécessités de protection de la ressource en eau ne permettent ni une infiltration des eaux pluviales, ni une évacuation vers le réseau hydraulique superficiel, ces eaux seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.

### **Exceptions liées aux contraintes géotechniques**

Sont concernées les zones de gypse, les zones de sols argileux sensibles aux phénomènes de retrait en cas de sécheresse et les secteurs couverts par le P.P.R. « Carrières souterraines abandonnées ».

En sortie d'unité foncière, les eaux pluviales seront prioritairement rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou dans le caniveau de la voie. En l'absence de réseau ou de voie à proximité, l'infiltration des eaux pluviales est possible à condition de ne pas concentrer les écoulements. La création de puisards y est interdite.

### **Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement**

Tout aménagement de surface permettant le stationnement de véhicules d'une surface supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup> doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

## **3 - AUTRES RESEAUX**

### Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### Télévision

Dans les immeubles collectifs comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

### Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

En outre, le local de stockage de déchets devra être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.



## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **DEFINITION DE LA LIMITE DE VOIE**

Pour l'application du présent chapitre, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,

De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles ne peut constituer une limite de voie.

Dans le secteur UAb, la totalité de la rue de la Marée, y compris la partie piétonne, est considérée comme une voie à laquelle s'appliquent les dispositions de l'article UAb6.

### **REGLE D'IMPLANTATION**

Les constructions de premier rang, c'est-à-dire ayant une façade sur une voie, doivent être édifiées en limite de cette voie.

Dans le secteur UAb, le long de la rue de la Marée, les constructions de premier rang, doivent être édifiées avec un recul de minimum 8 mètres, à l'exception des balcons et loggias qui ne sont pas soumis à cette règle. Le long de la partie de la rue de la Marée non inscrite au plan de zonage comme sente protégée, ainsi que le long des autres rues, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul de 8 mètres maximum.

Les constructions de second rang, c'est-à-dire les constructions édifiées en plus de la construction de premier rang et dans l'arrière de l'unité foncière, peuvent être édifiées en retrait.

## **DES DISPOSITIONS DIFFERENTES SERONT APPLIQUEES :**

- Les extensions des bâtiments existants peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées, c'est-à-dire si les façades sont continues et/ou reliées par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis à l'article UA 11, porche, édicule, etc.). Dans ce cas le retrait minimum sera de 5 mètres.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique, et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie,
- les constructions ou aménagements d'équipements publics peuvent s'édifier en retrait ; dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie ;
- les constructions ou aménagements d'intérêt collectif à vocation hospitalière, sanitaire et sociale peuvent s'édifier en retrait ; dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie ;
- en bordure d'un parc public de stationnement, les constructions peuvent s'édifier en retrait.

## **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

## **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage ou de traitement des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

<b>ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</b>
---

Dans une bande de 10 m de profondeur à compter de la limite de voie ou du retrait mentionné à l'article 6, les constructions doivent être édifiées sur les limites latérales. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir d'un recul de 10 m de la limite de voie ou du retrait mentionné à l'article 6, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales. Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives

Au-delà de la bande de 15 m définie ci-dessus, les marges d'isolement s'imposent. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

Exception :

Toutefois, dans tous les cas, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, latérale ou de fond de parcelle, si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit, au droit de cette limite séparative, ne doit pas être supérieure à 3,5 m.
- lorsqu'une construction existe, en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il n'excède pas la hauteur et la longueur du mur formant limite.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

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

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Toutefois, en secteur UAb, un retrait de minimum 3 m peut être autorisé pour les attiques si un pare vues d'une hauteur de 1,80 mètre minimum occulte les vues sur les limites séparatives latérales.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Atribus, pylônes, etc...).

<b>ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</b>
---

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m quelle que soit la nature des bâtiments.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,

- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour les locaux à destination de bureaux, situés en rez-de-chaussée et ayant une façade sur un axe commercial, l'emprise au sol maximum est de 25 %.

Les axes commerciaux sont composés des voies ou tronçons de voies suivants :

- Avenue de la Gare, en entier,
- Place de la Gare,
- Rue du Départ,
- Rue de Paris, de la rue de Vaucelles à la rue Menotte.

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base d'un bâtiment.

Pour les autres occupations et utilisations du sol : aucune prescription.

## **CAS PARTICULIERS**

*Les règles du présent article ne s'appliquent pas :*

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...),
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

### **Dans la zone UA, hors secteurs UAa et UAb**

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 13 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Le long des voies publiques et privées, la hauteur à l'égout du toit (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 m.

Ces plafonds de hauteur peuvent être majorés respectivement à HT=14 m et H=10 m lorsque la construction comprend, en totalité ou en partie, des locaux à destination de commerces, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif ou hôtelier, et que cette activité occupe au moins

50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée ; dans ce cas, cette disposition doit être utilisée pour réaliser une sur-hauteur du rez-de-chaussée (hauteur sous plafond supérieure ou égale à 3,50 m).

Un dépassement de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite de 3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions contiguës ou les bâtiments existants sur le même terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin, soit encore pour tenir compte de la pente du terrain.

#### **Dans le secteur UAa**

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 15 m par rapport au niveau du terrain naturel.

#### **Dans le secteur UAb**

La hauteur totale des constructions (HT), par rapport au niveau du terrain naturel, ne doit pas excéder 14 m au faîtage ou à l'acrotère.

Un dépassement de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite de 3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions contiguës ou les bâtiments existants sur le même terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin, soit encore pour tenir compte de la pente du terrain.

### **EXCEPTIONS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures.
- en cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le bâti ancien, au sens du présent article, désigne les bâtiments édifiés jusqu'à la moitié du XX<sup>ème</sup> siècle qui forment l'essentiel du tissu urbain du centre ancien et notamment du village-rue, et qui peuvent être classés dans l'une des trois catégories suivantes : les maisons rurales, les maisons de ville et les maisons dites bourgeoises (villas, hôtels particuliers, etc.).

#### **Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Cette règle n'est pas applicable :

- aux locaux d'activités et aux annexes qui pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente
- aux toitures « à la Mansart » pour le bâti ancien (maisons de ville et maisons bourgeoises),
- en secteur UAb, où les toitures seront soit des toitures terrasses soit des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 45°, soit des toitures à pentes ayant des toitures terrasses techniques.

Les toitures des constructions nouvelles édifiées en façade sur une voie seront à deux versants avec un faitage parallèle à la voie.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates ou mécaniques à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites. Les toitures pourront également être recouvertes d'ardoises. Les imitations de l'ardoise (tuiles ardoisées, fausses ardoises...) sont interdites.

Le zinc est en outre autorisé pour les constructions de type contemporain.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

### Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, bow-windows, arcades et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer, sont interdits. Cependant, cette disposition ne s'applique pas en secteur UAb, le long de la rue de la Marée. Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

**Les baies** doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est-à-dire en particulier avoir des proportions plus hautes que larges, que les ouvertures soient superposées et que les trumeaux soient plus épais que les baies qu'ils séparent.

Les fenêtres seront de proportion verticale, sauf dans le secteur UAb.

Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

**Les menuiseries et ferronneries** qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages doivent être peints et non vernis.

Les portes d'entrée piétonnes peuvent être peintes ou vernies.

### **Volets**

Dans tous les cas, les volets (forme, couleurs, matériaux) doivent être dans le style architectural du bâtiment. Les volets avec écharpe (barre en « Z ») sont interdits. Les volets en bois ou en métal doivent être peints (les vernis et les lasures sont interdits).

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître.

Prescriptions complémentaires en façade sur une voie :

Pour le bâti ancien et les constructions neuves d'habitation, sont imposés, au choix : soit des volets persiennés, soit des volets battants pleins, soit des volets métalliques pliants de type persiennes. Les volets roulants ne sont admis qu'en cas d'impossibilité d'installation de volets battants.

### **Châssis de toit**

Dans tous les cas, les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges. Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis.

Prescriptions complémentaires en façade sur une voie, il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies. Les châssis de toit ne pourront être supérieurs à 1,40 mètre de hauteur. Leur largeur sera de 1 mètre maximum. De plus, pour les constructions neuves à usage d'habitation, les châssis seront limités aux baies dites secondaires (salle de bains, cabinets d'aisance, rangement, circulations, etc.).

### **Ravalements**

Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques sont interdits. Dans tous les cas, les façades doivent être enduites et non peintes.

- Pour le bâti ancien, les enduits seront talochés lissés ou grattés, à base de plâtre et de chaux. Les enduits écrasés sont interdits. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.
- Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support. Les maçonneries crépies seront toujours talochées (lissées ou grattées).

Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique...) sont interdits.

Les **antennes paraboliques** et autres antennes doivent être installés en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les **raccordements aux réseaux** électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...).

## Clôtures

**En bordure des voies**, est imposée à l'alignement une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**Les clôtures situées sur limites séparatives** pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale, doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non, ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

### Clôtures protégées :

Les clôtures protégées sont inscrites au plan au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Sur les linéaires de clôtures mentionnées aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les clôtures protégées.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des clôtures et maintient leurs unités et leurs caractères.

### Bâtiments remarquables protégés

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.



## Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

### ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

#### Mode de réalisation des places de stationnement :

- de la 1<sup>ère</sup> à la 5<sup>ème</sup> place : libre,
- de la 6<sup>ème</sup> à la 19<sup>ème</sup> place : 75 % de ces places doivent être réalisées de manière couverte ou en souterrain (cette prescription ne s'applique pas aux commerces ni aux restaurants),
- à partir de la 20<sup>ème</sup> place : 75 % de ces places doivent être réalisées en souterrain.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- acquisition ou réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

#### Exception liée aux contraintes géotechniques

Le long des axes d'écoulement pluvial matérialisés sur le plan des contraintes géotechniques, les places de stationnement peuvent être intégralement réalisées au niveau du sol.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### **Dispositions générales**

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

### **Parcs de stationnement et leurs accès :**

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

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 1000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **Aménagement d'aires de jeux :**

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 20 logements, sauf dans le secteur UAb.

### **Espaces Vert Protégés (EVP)**

Sur les terrains mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

# ANNEXES

# ANNEXE VIII

## LISTE DES ARBRES ISOLES CLASSES

Nom de section	N° parcelle	Espèce	N° et Nom de voie - Dénomination	
AZ	403	Araucaria	292	Rue de Paris
BA	10	Cèdre	14	Rue Jean XXIII (parc du Prieuré)
BA	384	Pin	9	Place Charles de Gaulle (devant la C.P.A.M.)
BA	384	Araucaria	174	Rue de Paris  (dans le parc Henri Leyma, au fond de la place Luedinghausen)
BB	21	Cèdre de l'Atlas	56	Rue des Aulnays  (Angle de la Rue des Aulnays et de la sente des Aumuses)
BB	138	Cèdre	14	Rue de la Marée
BB	138	Séquoia	14	Rue de la Marée
BC	582	Cèdre	10	Rue de Montmorency  (à l'angle avec la rue de Bassano)