

# Zone UB

## Extrait du rapport de présentation

La zone UB correspond majoritairement aux quartiers à dominante habitat. On y trouve une diversité de typologies de bâti dédié à cette destination (logements collectifs de différents gabarits, logements individuels) mais aussi des friches industrielles, des activités économiques amenées à muter.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager de la zone tout en encadrant la densification du tissu qui présente des réserves foncières importantes correspondant aux friches industrielles, et aux cœurs d'îlots sous occupés du fait d'un parcellaire de grande profondeur. D'une manière générale, le règlement visera au maximum la valorisation et la préservation de ces fonds de parcelles et cœur d'îlots.

Des périmètres de protection, des bâtiments remarquables et des espaces verts protégés ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), la réalisation de constructions\*, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments\* existants et les changements de destination\* sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document (Voir, dans les annexes du PLU, les plans et listes des servitudes d'utilité publique).

La zone est destinée à accueillir de l'habitat, ainsi que des activités commerciales, artisanales, de services, bureaux et équipements.

La zone UB comprend 2 secteurs, créés pour permettre des densités différentes, adaptées à chaque typologie:

- UBf, correspondant au projet d'écoquartier « les Mureaux Ouest »
- UBp, correspondant aux zones pavillonnaires existantes

### **Secteur UBf**

Le secteur UBf correspond au projet d'écoquartier « Les Mureaux Ouest » qui est intégré dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le périmètre de ce secteur est également concerné par la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Le règlement vise à créer un nouveau quartier à vocation mixte (habitat, commerce ou artisanat, ainsi qu'équipements publics) sur des friches urbaines, de part et d'autre des voies ferrées. Ses limites reprennent celles indiquées dans l'OAP. Cette opération répond à un objectif de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Ce secteur développera à minima 800 logements.

### **Secteur UBp**

Le secteur UBp correspond aux zones pavillonnaires existantes.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager du secteur en proposant et conservant des typologies urbaines de petit gabarit, notamment des maisons individuelles.

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, ainsi que des activités de proximité qui y sont rattachées (commerces, artisanat, services et équipements).

## Article UB 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

### Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales (vente et réserves) à l'exception de celles indiquées en UB2,
- Les constructions\* à usage exclusif d'entrepôt et de dépôt et ayant une surface de plancher supérieure à 300m<sup>2</sup>,
- Les nouvelles installations à usage industriel,
- L'ouverture de toutes carrières, les exhaussements et affouillements des sols\*, autre que ceux visé à l'article UB 2,
- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de déchets et les entreprises de cassage de voitures, de matériaux, de combustibles solides,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement\* présentant un danger ou des nuisances de toutes nature qu'elles sont susceptibles d'engendrer et notamment les gênes sonore et olfactive, les risques d'insalubrité pour le voisinage etc..

## Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Sont autorisées :

- Les installations techniques liées aux constructions existantes ou à venir (exemples chaufferies d'immeubles et postes de distribution d'essence) à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques technologiques.
- Les aménagements et extensions\* d'installations classées pour l'environnement (ICPE) existantes dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation dans leur classement ou qu'ils ont pour conséquence de ne pas aggraver les nuisances.
- Les affouillements\* et exhaussements\* du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions\* autorisés de la zone et/ou nécessaires pour la mise en conformité aux règles du PPRI.
- À l'intérieur des périmètres\* repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 7°, il doit être tenu compte lors de tous travaux, des bâtiments\* et éléments de paysage identifiés à l'intérieur de ce périmètre afin d'en assurer la protection et la mise en valeur.
- Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales (vente et réserves) si leur surface de plancher est inférieure à 600m<sup>2</sup> ; cette surface est portée à 1200m<sup>2</sup> en secteur UBf,
- les constructions à destination d'artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles n'engendrent pas de gênes sonore ou olfactive, ou des risques d'insalubrité pour le voisinage
- En secteur UBf, les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales de plus de 1200m<sup>2</sup> de surface de plancher (vente + réserve), à condition qu'elles s'intègrent à rez-de-chaussée et / ou R+1 dans un bâtiment\* comprenant d'autres destinations.
- En secteur UBp, l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ou de constructions comprenant plusieurs destinations dont l'habitation à la date

d'approbation du présent PLU est autorisée dans une limite de 40% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante, et ce, une fois tous les 10 ans à compter de la date de délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour ce même motif. Pour les constructions à destination d'habitation existantes, ou comprenant plusieurs destinations dont l'habitation, de 90m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ou moins, cette limite est portée à 60%.

## Article UB 3 : Accès et voirie

### 1. Rappel

Tout terrain\* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

### 2. Règles

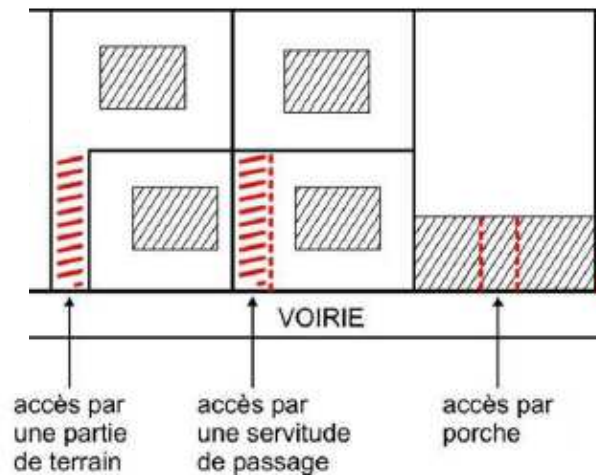
#### 2.1 Accès

L'accès correspond à la limite donnant directement sur la voie\*, à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules, les piétons et les cycles pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Les accès doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères,
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, nature et intensité du trafic, etc.) ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité des circulations automobiles et deux roues, accessibilité (conditions d'entrée et sortie), aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie transport en commun en site propre, pistes cyclables...) ;
- l'importance et la destination des constructions qu'ils desservent, le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les caractéristiques structurelles de la voie d'accès permettant de supporter les véhicules à long terme, voie devant être en bon état de viabilité.

Tout accès véhicule doit avoir au moins 3 m de large. Cette norme ne s'applique pas aux portails ou portes de garage.



### Rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi enterrés

Le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës et l'environnement proche du projet. Elles doivent avoir les caractéristiques suivantes **sur toute leur longueur** :

- moins de 45 voitures : largeur : 3,50 mètres
- 45 voitures et plus : largeur : 5 mètres

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modifications du niveau de trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres ne doit pas excéder 5%, et 16% au-delà.

## 2.2 Voirie

La voirie permet la desserte de l'unité foncière\* sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies\* ouvertes à la circulation publique, de statut public ou privé.

Les caractéristiques des voies\* doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions\* projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* sont autorisées à la condition qu'elles n'aient pas une longueur supérieure à 80 m sans compter la placette de retournement.. Lorsque ces voies dépassent une longueur de 20m, elles doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## Article UB 4 : Desserte par les réseaux

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Par ailleurs, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense totale contre l'incendie conformément aux règles en vigueur.

### **2. Assainissement**

Pour chaque construction, la collecte des eaux usées et pluviales doit bénéficier d'un réseau de type séparatif disposant d'un regard de branchement en limite foncière obligatoirement

visitable. Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement d'assainissement en vigueur joint en annexe au PLU.

La mutualisation du réseau, sera recherchée dans le cadre d'un accord commun des parties.

### 2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et se conformer au règlement d'assainissement communal (voir annexe).

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

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions du règlement d'assainissement communal.

Les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif relèvent du schéma directeur d'assainissement géré par le syndicat intercommunal d'assainissement de Meulan-Hardricourt-Les Mureaux.

### 2.2 Eaux pluviales

Conformément au règlement d'assainissement communal (annexé au PLU) :

- En principe, aucun rejet supplémentaire n'est accepté dans les réseaux publics pour tous les aménagements futurs. Les eaux pluviales devront être traitées in situ par infiltration ou réutilisation dans la parcelle.

- Si des nécessités techniques empêchent ce traitement dans la parcelle, ou si la configuration en surface ou en profondeur des sols (notamment due à l'aléa retrait-gonflement lié à la présence d'argiles – voir la carte sur l'aléa des argiles dans les annexes du PLU), des règles de régulation du débit de fuite rejeté à l'aval de la parcelle et des zones d'urbanisation sont définies dans le règlement d'assainissement communal (voir l'annexe pour plus de précisions).

- En cas d'impossibilité de traiter les eaux pluviales sur la parcelle, le pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme devra fournir une étude de sols justifiant leurs coefficients de perméabilité, ainsi qu'une note de calcul et un document descriptif détaillant les solutions proposées pour assurer le respect des règles de débit de fuite définies dans le règlement d'assainissement communal.

## **3. Réseaux divers**

Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures en façade sans saillie sur le domaine public.

En terrain\* privé, ces ouvrages doivent être réalisés en souterrain entre les constructions\* et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée-publique.

## **Article UB 5 : Caractéristiques des terrains**

**Sans objet**

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

## 1. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies\* (de statut public ou privé) ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques\* (jardin, parc public, place...) et espaces communs privés autres que des voies.

Lorsque qu'un terrain est grevé par un emplacement réservé, les règles d'implantation du présent article s'appliquent par rapport à cet emplacement en fonction de sa nature (voie, emprise publique autre que voie, piétonne ou cyclable ou non).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux\*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux locaux dédiés au stationnement des vélos et poussettes, aux locaux dédiés aux ordures ménagères, aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions\* voisines et/ou à la qualité des lieux.

### Implantation par rapport aux emprises ferroviaires

Se reporter à la notice technique relative aux servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer jointe en annexe.

### En cas de retrait par rapport aux voies ou aux emprises publiques

La bande située entre l'espace public et la façade devra être traitée de manière qualitative et/ou paysagère.

Peuvent être admis à l'intérieur de ces marges les perrons et terrasses.

## 2. Règles

### 2.1 Implantation par rapport aux voies

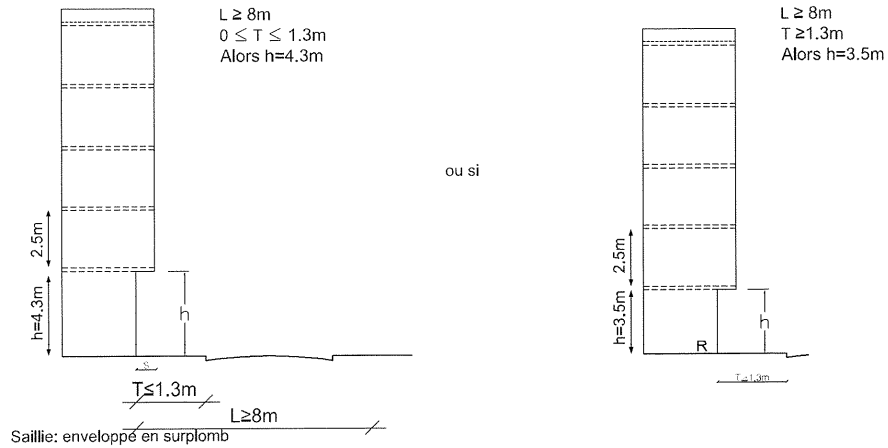
#### Saillies au delà du nu du mur ou de l'alignement

Les fondations et sous-sols\* des constructions\* ne doivent comporter aucune saillie\* par rapport à l'alignement\*.

Des parties de bâtiments peuvent être admis en saillie\* :

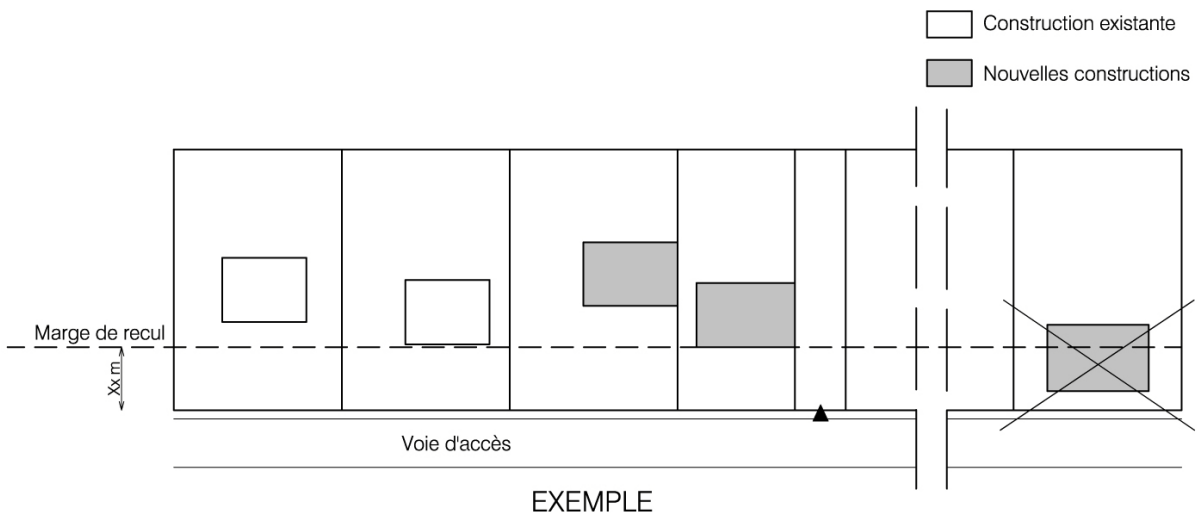
- par rapport au nu du mur en cas de retrait du bâti par rapport à l'alignement ;

- en dehors du secteur UBp, par rapport à l'alignement\* (surplomb de l'espace public autorisé), sans pouvoir excéder 0,80 mètres. En cas de surplomb de l'espace public, les saillies ne peuvent être établies que dans les rues (trottoirs et voies) dont la largeur est égale ou supérieure à 8 mètres. Elles doivent être placées à 4,30m au moins au dessus du sol. S'il existe devant la façade un trottoir de 1.30 mètres de largeur au moins, la hauteur minimum au dessus du sol peut être ramenée à 3,50m.



### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies sur les unités foncières concernées par une marge de reculement tel que figurant au document graphique du règlement

Les bâtiments\* doivent être implantés sur ou au-delà de la marge de reculement\*.



### 2.1.2. Implantation par rapport aux voies sur les unités foncières non concernées par une marge de reculement

Les constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension\* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et l'alignement.

#### En zone UB et secteur UBf

Les constructions devront s'implanter :

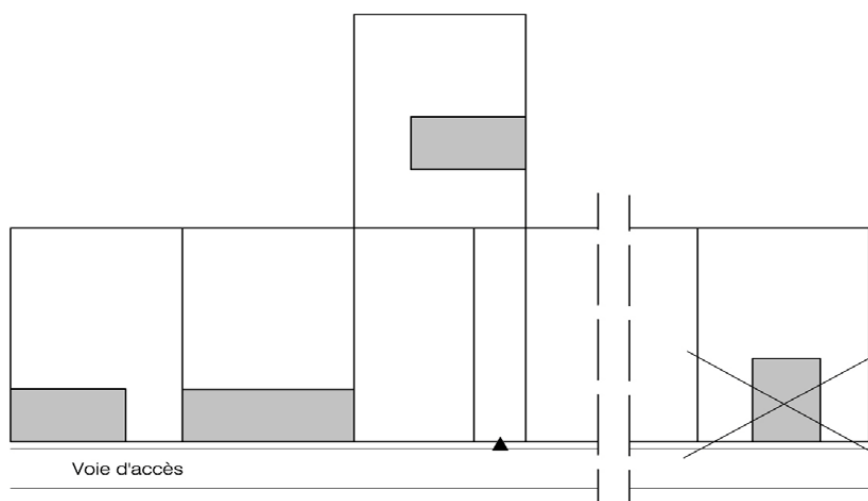
1/ soit à l'alignement :

Au moins une partie de la construction\* doit être édifiée à l'alignement\*.

Il peut toutefois être imposé pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie de la voie\*, que l'intégralité de la façade du bâtiment \* soit édifiée à l'alignement\*.

Les constructions\* peuvent être admises en retrait par rapport à l'alignement dans les cas suivants :

- lorsque la parcelle supporte déjà un bâti empêchant la construction à l'alignement\*,
- dans le cas de parcelles en drapeau n'ayant qu'un accès sur la voie\* publique,
- dans le cas d'opérations comprenant plusieurs bâtiments à la condition qu'un des bâtiments soit à l'alignement\*,
- lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie : pour reconstruire au même emplacement d'un bâtiment, ou se mettre à l'aplomb de bâtiments voisins, ou pour l'implantation d'une extension limitée (hall d'entrée, ascenseurs...) dans le cas de bâtiments existants situés en retrait de l'alignement,
- lorsque qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies, la construction \* doit être implantée dans le respect des règles d'une des voies\* bordant le terrain\*. Pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie de la rue, le choix de la voie\* peut être imposé.



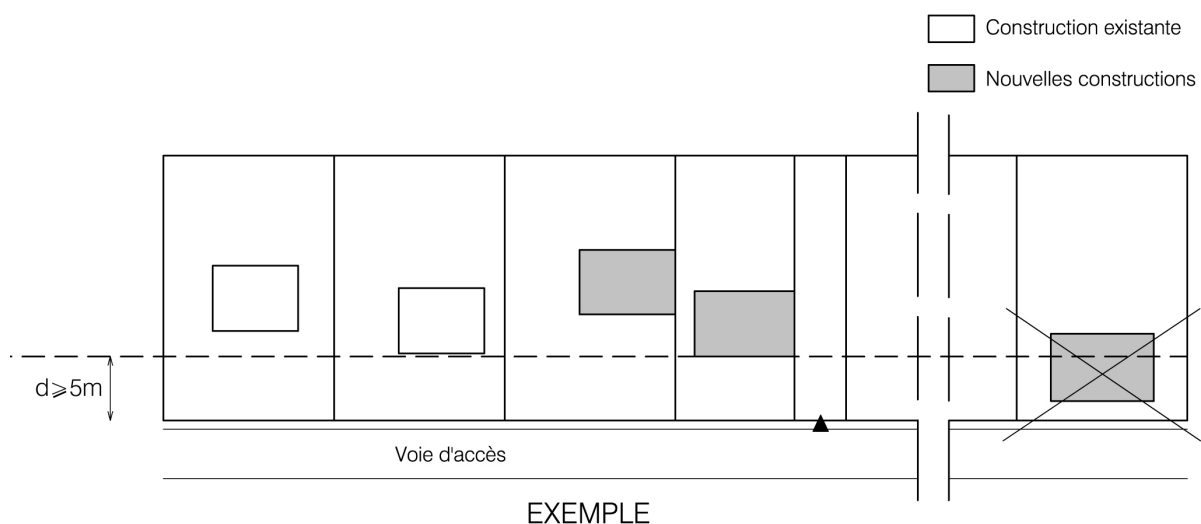
Si la largeur de la voie privée bordant le terrain d'implantation de la construction est inférieure à 5 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.



2/ soit en tous points à une distance de l'alignement au moins égale à 4m.

### En secteur UBp

Les constructions devront s'implanter en tous points à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.



## **2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques (autres que voies)**

Les constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension\* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et l'alignement.

### Saillies au delà du nu du mur ou de l'alignement

Les fondations et sous-sols\* des constructions\* ne doivent comporter aucune saillie\* par rapport à l'alignement\*.

Des parties de bâtiments peuvent être admises en saillie\* par rapport au nu du mur en cas de retrait du bâti par rapport à l'alignement.

### 2.2.1 Implantation par rapport aux emprises publiques hors piétonnes ou cyclables (parcs et jardins)

En l'absence de marge de reculement\*, les constructions\* doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Des éléments architecturaux et des balcons\* et loggias peuvent être admis en saillie\* par rapport au front continu ou à l'alignement\* sans pouvoir excéder 1,20 m sur les emprises publiques non piétonnes ou cyclables.

### 2.2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques piétonnes ou cyclables (hors voirie)

Si la largeur de l'emprise piétonne ou cyclable est inférieure à 5 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, à l'exception des annexes\* qui peuvent s'implanter à l'alignement.

Si la largeur de l'emprise piétonne ou cyclable est supérieure ou égale à 5 mètres, les

constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

### **2.3 Implantation par rapport aux espaces privés communs (voies, jardins, voies piétonnes, espaces de stationnement)**

Les constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessous peuvent faire l'objet d'extension\* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et la limite des espaces privés communs.

Les constructions\* doivent être implantées soit en limite des espaces privés communs, soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite des espaces privés communs.

Des éléments architecturaux et des balcons\* et loggias peuvent être admis en saillie\* par rapport au front continu ou à la limite des espaces privés communs sans pouvoir excéder 1,20m.

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

Les règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux\*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions\* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension\* et de surélévation en continuité de la façade existante, à condition :

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
- qu'il ne soit pas créé de nouvelles baies, balcons ou terrasses sur les façades non conformes aux règles édictées par le présent article.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux terrasses situées en rez-de-chaussée ou rez-de-jardin.

En cas de bâtiment voisin implanté en limite séparative\* et dont le mur implanté en limite est aveugle, il peut être imposé pour des motifs d'architecture et d'urbanisme que les nouveaux bâtiments s'adossent sur tout ou partie du mur.

### **1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les bâtiments devront s'implanter :

- soit en limite séparative latérale (à condition que la façade implantée en limite ne présente pas de baies). En secteur UBp, les balcons et terrasses accessibles (excepté les terrasses en rez-de-chaussée ou rez-de-jardin) sont interdits en limites séparatives.

- soit en retrait des limites séparatives :

- o en l'absence de baies : à une distance horizontale de tout point du bâtiment\* (hors débords de toiture, marquises, modénatures) à édifier au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative\* au moins égale à la demi-hauteur

du bâtiment\* mesurée à l'égout du toit\* ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.

- dans le cas des parties de bâtiments comprenant des baies, des balcons ou des terrasses accessibles (excepté les terrasses en rez-de-chaussée ou rez-jardin) : à une distance mesurée entre la limite séparative et le point le plus bas de la façade au droit de la baie, du balcon ou de la terrasse (dans le cas de balcons et terrasses, en tout point de ces éléments), au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment\* mesurée à l'égout du toit\* ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 8 mètres. Les côtés des balcons ou terrasses accessibles en étage dotés de pare-vue pérennes d'une hauteur de 2m peuvent être admis à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment\* mesurée à l'égout du toit\* ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres. En secteur UBp, cette distance mesurée entre la limite séparative et le point le plus bas de la façade au droit de la baie, du balcon ou de la terrasse accessibles en étage (dans le cas de balcons et terrasses, en tout point de ces éléments), devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment\* mesurée à l'égout du toit\* ( $L \geq H$ ) sans être inférieure à 8 mètres.

## 2. Implantation par rapport aux limites séparative de fond de parcelle

Les bâtiments devront s'implanter en retrait des limites séparatives :

- en l'absence de baies : à une distance horizontale de tout point du bâtiment\* (hors débords de toiture, marquises, modénatures) à édifier au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative\* au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment\* mesurée à l'égout du toit\* ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 4 mètres.
- dans le cas des parties de bâtiments comprenant des baies, des balcons ou des terrasses accessibles (excepté les terrasses en rez-de-chaussée ou rez-jardin) : à une distance mesurée entre la limite séparative et le point le plus bas de la façade au droit de la baie, du balcon ou de la terrasse (dans le cas de balcons et terrasses, en tout point de ces éléments), au moins égale à la hauteur du bâtiment\* mesurée à l'égout du toit\* ( $L \geq H$ ) sans être inférieure à 8 mètres. Les côtés des balcons ou terrasses dotés de pare-vue pérennes d'une hauteur de 2m peuvent être admis à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment\* mesurée à l'égout du toit\* ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 4 mètres. En secteur UBf, cette distance mesurée entre la limite séparative et le point le plus bas de la façade au droit de la baie, du balcon ou de la terrasse (dans le cas de balcons et terrasses, en tout point de ces éléments), devra au moins être égale à la demi-hauteur du bâtiment\* mesurée à l'égout du toit\* ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 8 mètres.

En secteur UBf, les bâtiments pourront s'implanter en limite séparative de fond de parcelle (à condition que la façade implantée en limite ne présente pas de baies).

Les nouvelles constructions\* dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère\* des terrasses est inférieure à 3,5m, peuvent être implantées sur la limite séparative de fond de parcelle.

## 3. Réalisation de cours communes

Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement, par acte authentique publié et enregistré à la Conservation des hypothèques, à créer une servitude de cour commune, l'implantation des constructions\* concernées sera soumise aux règles de l'article UB8.

En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions des articles L471-1 et suivants et R471-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

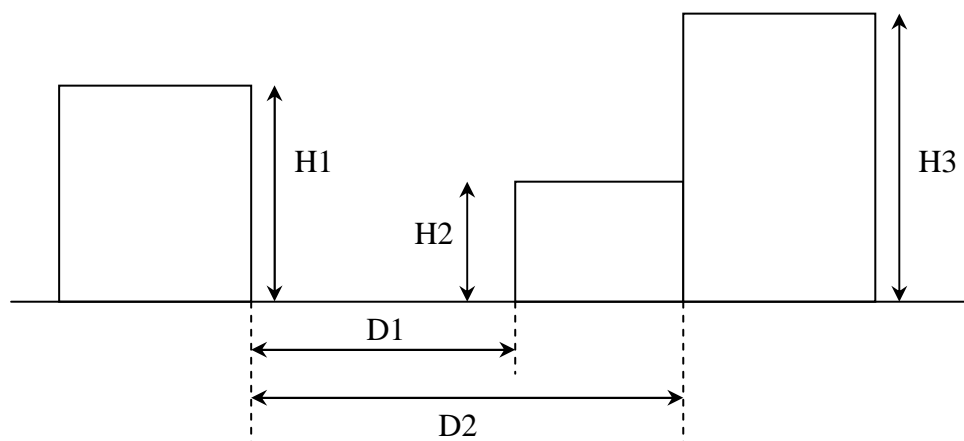
Les règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux\*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions\* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Il sera préféré une contiguïté des bâtiments.

Sur une même unité foncière, entre des bâtiments non contigus, ou des parties **d'un ou** de bâtiments se faisant face :

- La distance entre deux parties de bâtiment doit au moins être égale à la moitié de la hauteur H (à l'égout ou l'acrotère) de la plus haute de ces deux parties de bâtiments, sans être inférieure à 4 mètres.
- **Sur une des façades en vis-à-vis, en cas de présence** de baies, balcons, ou terrasses accessibles (excepté les terrasses en rez-de-chaussée ou rez-de-jardin), la distance entre deux parties de bâtiment au droit de la baie, du balcon ou de la terrasse, doit au moins être égale à la hauteur H (à l'égout ou l'acrotère) de la plus haute de ces deux parties de bâtiments, sans être inférieure à 8 mètres.  
En secteur UBf, cette distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute des parties de bâtiments, sans être inférieure à 8 mètres.

**Il n'est imposé aucune distance minimum entre des balcons situés sur la même façade.**



Si pas de baies :  
 $D1 \geq H1 / 2 \geq 4m$   
 $D2 \geq H3 / 2 \geq 4m$

Si baies, balcons, ou terrasses accessibles (hors UBf):  
 $D1 \geq H1 \geq 8m$   
 $D2 \geq H3 \geq 8m$

Les **annexes\*** peuvent être contigus aux constructions principales, à défaut **elles** doivent être à une distance d'au moins 2,5 mètres.

## Article UB 9 : Emprise au sol

Définition et détermination de l'emprise au sol : voir ANNEXE III Lexique et Cahier Graphique.

### Règles

Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que poteaux\*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi que les ouvrages, installations et constructions\* nécessaires au service public ne sont pas soumis aux dispositions exposées ci-dessous.

L'emprise au sol maximale autorisée se calcule en appliquant au choix les options 1 ou 2.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder (en pourcentage de la partie de terrain concernée suivant l'option retenue) :

	<b>OPTION 1</b>		<b>OPTION 2</b>
	À une distance < 20 m par rapport à l'alignement	À une distance > ou = 20 m par rapport à l'alignement	Sur la totalité de l'unité foncière
<b>UB</b>	60%	40%	50%
<b>UBf</b>	80%	60%	70%
<b>UBp</b>	50%	30%	40%

## Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions

Calcul de la hauteur : Voir ANNEXE III Lexique et Cahier Graphique

Toute construction doit respecter l'une des règles suivantes :

- Elle doit s'inscrire dans les limites fixées par les gabarits-enveloppes définis ci-dessous.
- Elle ne peut dépasser la hauteur plafond\* définie ci-dessous.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, installations techniques de grand élancement (pylônes, antennes...), panneaux solaires, cheminées, souches de conduit qui doivent néanmoins être implantés de manière à ne pas porter atteinte à la construction et à la qualité des lieux.

En cas de toiture végétalisée, les règles de hauteur ci-dessous peuvent être majorées de 0.5m.

Elles ne s'appliquent également pas aux équipements publics, hospitaliers, sanitaires, éducatifs, culturels, sociaux, sportifs et de loisirs ou nécessaires au service public ferroviaire ainsi qu'aux ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

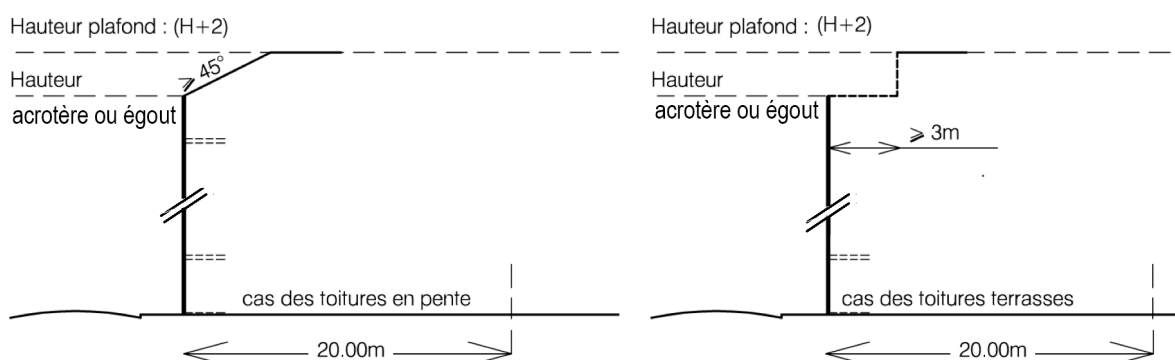
Sauf dispositions contraires du PPRI, les apports de terre de plus de 1 mètre d'épaisseur sont interdits.

Pour les constructions existantes, dépassant la hauteur maximum autorisée par le présent article, une augmentation limitée de leur hauteur peut être admise si elle résulte de travaux de mise aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

Lorsqu'une construction est concernée par l'application de règles de hauteur différentes du fait de sa localisation sur une unité foncière bordée par plusieurs voies, la hauteur maximum autorisée sera celle s'appliquant à l'une des voies bordant le terrain. Pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie de la rue, le choix de la voie peut être imposé.

## 1. Gabarit-enveloppe en bordure de voie et dans la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement

Le gabarit-enveloppe en bordure\* de voie\* ou d'emprises publiques s'applique exclusivement aux terrains\* et parties de terrain\* bordant la voie\* ou l'emprise publique et à l'intérieur de la bande\* des 20 mètres par rapport à l'alignement.



### 1.1 Gabarit-enveloppe en bordure de voie non bordée d'un filet

Le gabarit-enveloppe des constructions\* se compose successivement :

a – d'une hauteur H à l'égout ou à l'acrotère\* des terrasses n'excédant pas :

- 8 mètres en secteur UBp
- 16 mètres en secteur UBf
- 12 mètres dans le reste de la zone UB

b – d'une hauteur plafond\* qui est égale à  $H + 2$  mètres et qui, en cas de toiture terrasse, ne peut être atteinte qu'à une distance de 3m comptée perpendiculairement à partir de la façade sur voie\* de la construction. Dans le cas d'un rampant de toiture, la pente ne pourra excéder 45°. En secteur UBf, la hauteur maximum autorisée reste de 16m à l'égout ou à l'acrotère.

### 1.2 Gabarit-enveloppe en bordure de voie bordée d'un filet

Le gabarit-enveloppe des constructions\* se compose successivement :

a – d'une verticale de hauteur\* (H), à l'égout du toit ou à l'acrotère, définie ci-après selon la couleur des filets\* qui bordent la voie\* ou l'espace, inscrits au plan de zonage :

filet* rose :	H = 7 m
filet* bleu :	H = 10 m
filet* vert :	H = 13 m

b – d'une hauteur plafond\* qui est égale à  $H + 2$  mètres et qui, en cas de toiture terrasse, ne peut être atteinte qu'à une distance de 3m comptée perpendiculairement à partir de la façade sur voie\* de la construction.

## 2. Hauteur maximum dans la bande au-delà des 20 mètres par rapport à l'alignement

La hauteur des constructions\* ne pourra pas excéder :

- 9 mètres au faîtage ou 7m à l'acrotère en secteur UBp
- 16 mètres au faîtage ou 14m à l'acrotère en secteur UBf
- 12 mètres au faîtage ou 10m à l'acrotère dans le reste de la zone UB

## 3. Hauteur maximum relativement aux limites séparatives

### 3.1 Hauteur maximum dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement

Les hauteurs maximum autorisées en limite séparative sont H ou H+2 résultant de l'application du Gabarit-enveloppe en bordure de voie et dans la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement défini en 1.

Pour le secteur UBp : les hauteurs sont identiques à celles définies en 1. Gabarit-enveloppe en bordure de voie et dans la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement. Le gabarit est défini dans ce cas à partir des façades implantées en limites séparatives.

### 3.2 Hauteur maximum dans la bande au-delà des 20 mètres

- dans la bande située au-delà des 20m de l'alignement et jusqu'en limite séparative latérale :  $h \leq 6m$  à l'égout du toit ou l'acrotère.
- dans la bande située au-delà des 20m de l'alignement et jusqu'en limite séparative de fond de parcelle :  $h \leq 3,5m$  à l'égout du toit ou l'acrotère.

Pour le secteur UBp :

- dans la bande située au-delà des 20m de l'alignement et jusqu'en limite séparative latérale :  $h \leq 6m$  au faîtage ou à l'acrotère.
- dans la bande située au-delà des 20m de l'alignement et jusqu'en limite séparative de fond de parcelle :  $h \leq 3,5m$  au faîtage ou à l'acrotère.

### 3.3 Cas du secteur UBf dans la bande au-delà des 20 mètres

- dans la bande située au-delà des 20m de l'alignement et jusqu'en limite séparative latérale ou de fond de parcelle :  $h \leq 10m$  à l'égout du toit ou l'acrotère.

## Article UB 11 : Aspect extérieur clôture

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions\*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions\* est travaillé en fonction des caractéristiques morphologiques du secteur en prenant en compte les ensembles bâtis homogènes, l'ordonnancement architectural, la qualité et la spécificité des constructions\* avoisinantes.

Les constructions\* doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les volumes contemporains reprendront dans un souci de continuité, si possible, l'expression et la proposition de volumes traditionnels notamment la traduction du découpage parcellaire

ancien dans le cas d'un regroupement foncier. Pour toutes les constructions\*, les façades\* sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et selon les mêmes critères.

Dans ce but, les constructions\* (notamment les extensions de bâti existant et les constructions en mitoyenneté) doivent respecter l'ambiance architecturale du domaine bâti environnant et permettre l'établissement d'une correspondance harmonieuse entre les niveaux, les rythmes verticaux, le jeu des pleins et des vides, l'aspect de surface (couleur, brillance), des parties vues.

#### Disposition particulière

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que poteaux\*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions\* voisines et/ou à la qualité des lieux.

### **1. Prescriptions générales**

#### **1.1 Patrimoine bâti au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

« Le règlement peut : « (...) Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Au titre de cet article, divers éléments bâtis ou paysagers sont identifiés au P.L.U. en vue d'assurer leur protection et leur valorisation. Ceux-ci sont inscrits dans les documents graphiques du règlement :

- un périmètre de protection du paysage et de mise en valeur du patrimoine,
- des bâtiments remarquables.

#### Périmètre de protection du paysage et de mise en valeur du patrimoine

La cohérence architecturale, urbaine et paysagère du périmètre délimité à ce titre, doit faire l'objet d'une attention particulière en matière de préservation et d'évolution. Tous travaux à l'intérieur de ce périmètre\* doivent tenir compte spécifiquement des bâtiments\* et éléments de paysage localisés aux documents graphiques en raison de leur intérêt patrimonial et paysager.

#### Patrimoine bâti remarquable

Tous les travaux effectués sur édifice repéré au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des bâtiments de France pourra être sollicité.

#### *- Châssis de toit*

Dans le périmètre de protection du paysage et de mise en valeur du patrimoine, sur le(s) versant(s) perçu(s) depuis l'espace public, l'éclairage des combles est réalisé par des lucarnes (les châssis de toit étant interdits) ; les châssis de toit encastrés pourront être autorisés sur les autres versants.

Ces ouvertures doivent s'inscrire dans les axes ou le rythme des ouvertures des façades.



- *Création de nouvelles ouvertures dans un bâti traditionnel de qualité :*

Les baies nouvelles seront disposées régulièrement dans l'axe des percements existants afin de respecter la composition de la façade.

Les percements seront de proportions nettement plus hautes que larges

Les menuiseries seront de même nature et de même teinte que les menuiseries existantes.

On exclura toute menuiserie plastique, afin de préserver l'intégrité de l'architecture existante.

- *Systèmes d'énergie renouvelable*

Sont interdits sur le bâti remarquable les capteurs solaires ECS ou photovoltaïques visibles depuis les espaces publics.

- *Travaux soumis à déclaration préalable*

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- *Démolition, restructuration, restauration, modification*

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite. Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R.421-28 e du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

-que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;

-que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;

-que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et/ou économiquement.

## **1.2 Systèmes d'énergie renouvelable**

### 1.2.1 Capteurs solaires

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment depuis les points hauts.

### 1.2.2 Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

## **1.3 Façades**

### 1.3.1 Façades aveugles

La réalisation de façades aveugles n'est pas autorisée en bordure de voie ou d'espace public.

La réalisation d'un rez-de-chaussée aveugle n'est pas autorisée en bordure de voie, même pour la réalisation d'un parc de stationnement en rez-de-chaussée.

### 1.3.2 Systèmes d'occultation

Sont interdits :

Les caissons apparents de volets roulants

Les rideaux métalliques des vitrines

Sont autorisés (notamment) :

Les volets pleins et/ou persiennes avec cadre à la française.

## **1.4 Toitures et ouvrages en toiture**

### 1.4.1 Toitures

Les toitures plates et les toits à simple pente sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent au caractère architectural environnant du quartier, ou qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.

Les combles aménageables ne peuvent pas constituer plus d'un étage.

### 1.4.2 Créations de châssis de toit

Des châssis de toit pourront être autorisés sur les versants visibles depuis l'espace public à condition d'être encastrés. Les châssis non encastrés pourront être autorisés sur les autres versants.

Ils doivent s'inscrire dans les axes ou le rythme des ouvertures des façades.

### 1.4.3 Collecte des eaux pluviales

Les égouts de toit, les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en métal (zinc, fonte, cuivre, etc.), à l'exclusion de matière plastique.

## **1.5 Clôtures**

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures seront d'un style simple.

1.5.1 Implantation des clôtures implantées en bordure de voies et emprises publiques En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement\* des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé\* (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures doivent être constituées :

-soit d'un mur à condition qu'il soit dans le prolongement du bâti ou des murs déjà existants depuis plus de 10 ans, et uniquement sur le même segment de l'existant.

-soit d'un muret-bahut de 0,60 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille soudée, ouvrage de menuiserie ou de serrurerie, à l'exclusion de tout grillage non rigide).

Pour les clôtures en ferronnerie, l'occultation des vues pourra être obtenue par la réalisation d'un festonnage en tôle peinte, disposé du côté intérieur de la grille.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### 1.5.2 Clôtures implantées en limites séparatives\*

Les clôtures en limites séparatives\* ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille soudée, ouvrage de menuiserie ou de serrurerie, à l'exclusion de tout grillage non rigide) ou d'une haie,
  - soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille soudée, ouvrage de menuiserie ou de serrurerie, à l'exclusion de tout grillage non rigide) ou d'une haie vive,
  - soit d'un mur dans le prolongement du bâti, en continuité de la façade existante
- En secteur UBp, le grillage non rigide sera autorisé.

#### 1.5.3 Dispositions alternatives

Des clôtures ne respectant pas les règles du présent article peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions\* (ex. : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, un type de clôture ne respectant pas les règles du présent article pourra être admis s'il participe à l'unité du projet global.

#### 1.5.4 Clôtures existantes

- la clôture existante en fer forgé participe, par son dessin traditionnel et sa finesse, à la qualité de l'espace protégé, et sera en conséquence conservée, restaurée ou remplacée à l'identique.
- les clôtures qualitatives existantes, qui ne respectent pas les règles du présent article relatives à la hauteur maximum autorisée, peuvent faire l'objet d'une rénovation, d'un remplacement à l'identique.

### **1.6 Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux poubelles (excepté pour le bâti existant) doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

### **1.7 Annexes**

Les annexes\* pourront avoir des toitures avec un angle inférieur à 35°, voire éventuellement être en toiture terrasse, de même que les extensions\* de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la mesure où l'expression d'une recherche architecturale le justifie.

### **1.8 Antennes, paraboles, climatiseurs**

Les antennes, paraboles et dispositifs de climatisation doivent être implantés de manière à être le moins visibles possible de l'espace public et tel que leur couleur se fonde avec le support.

### **1.9 Matériaux**

Ne doivent être employés que des matériaux dont la durabilité et la tenue sont garanties dans le temps et qui assurent une continuité dans l'aspect homogène du bâti des Mureaux.

## **2. Prescriptions particulières applicables au bâti existant (en plus des prescriptions générales)**

### **2.1 Toitures**

#### **2.1.1 Configuration des toitures**

Les toitures doivent être de la forme générale du secteur.

#### **2.1.2 Reprises et extensions de couvertures**

Les reprises et extensions de couverture seront identiques à la couverture existante pour le choix des matériaux, des couleurs et de leur mise en œuvre, les faîtages, les égouts, les accessoires et saillies seront similaires à l'existant.

### **2.2 Maçonneries et enduits**

#### **2.2.1 Généralités**

De manière générale, l'intégrité et la salubrité des maçonneries traditionnelles seront respectées :

- Les reprises de maçonnerie seront strictement identiques aux maçonneries existantes, pour le choix des matériaux et de leur mise en œuvre.
- De manière générale, l'emploi du ciment au contact des maçonneries traditionnelles sera proscrit au profit de la chaux aérienne naturelle, afin de préserver l'intégrité et la salubrité des dites maçonneries, notamment pour le rejointoiement.
- La façade sera lavée à l'eau claire, sans pression et non sablée, afin de préserver l'intégrité de la maçonnerie.

#### **2.2.2 Éléments de modénature affichant une volonté de décor / architecture urbaine**

La modénature existante sera conservée : corniche, bandeau, chaîne d'angle, encadrement et toute mouluration à caractère décoratif,

### **2.3 Ouvertures**

Pour les constructions dont les menuiseries d'origine présentent un aspect de qualité, mais devant être remplacées :

- les menuiseries seront restaurées ou restituées à l'identique.
- les baies auront les mêmes proportions ou dimensions que les baies existantes et les menuiseries seront identiques.

### **2.4 Éléments de serrurerie**

Les éléments de serrurerie participant au décor (linteaux métalliques et cache boulons, marquise, garde-corps), seront conservés à l'identique.

## **3. Règles particulières applicables aux nouvelles constructions (en plus des prescriptions générales)**

### **3.1 Toitures**

Les pentes des toitures des constructions à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans les formes qui ont généré le caractère de l'homogénéité des toitures existantes, et prendre en compte les toitures voisines.

Le long des voies publiques présentant une continuité de lignes de toitures, les toits des constructions nouvelles seront réalisés de manière à ne pas rompre cette continuité.

Les superstructures techniques, les gaines de ventilation et d'évacuation de fumée doivent être regroupées et intégrées à l'intérieur du bâtiment.

La pente des toitures doit être de 35 à 45° dans les rues où la majorité des toits sont de ce

type.

Les toitures plates et les toits à simple pente sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent au caractère architectural environnant du quartier, ou qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.

### **3.2 - Couvertures**

Pour la couverture des toits en pente la petite tuile plate en terre cuite sera privilégiée. Sa tonalité sera identique aux toitures anciennes de la commune.

Sont interdits :

- la tuile mécanique grand moule (à savoir qu'il est interdit de poser moins de 18 tuiles/m<sup>2</sup>)
- les plaques de ciment armé de fibres grand module,
- l'emploi des tôles métalliques brutes (non laquées) et de tout matériau de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.

### **3.3 Façades**

#### 3.3.1 Façades : Maçonnerie et enduits

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les raccordements aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiés : les chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches.

#### 3.3.2 Aspect et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent s'intégrer et s'harmoniser avec le paysage urbain traditionnel.

Les enduits de façades doivent être de qualité et recevoir une finition grattée ou talochée fin, de couleur naturelle, dans les tons clairs.

### **3.4 Ascenseurs**

Les édifices d'ascenseurs et d'installations techniques ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

## Article UB 12 : Stationnement

### 1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de reculement et des espaces verts. Les places de stationnement commandées ne seront pas prises en compte pour répondre au nombre de places exigées.

Aucun type de stationnement, couvert et clos, ou non, en épi ou en bataille, implanté à l'alignement des voies publiques ou espaces publics ne peut, par unité foncière, présenter plus de 5,50 mètres d'ouverture sur les dites voies ou espaces publics, et accueillir plus de deux véhicules en parallèle.

#### 1.1 Normes de stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* et installations, les dispositions suivantes sont exigées:

DESTINATION	NOMBRE MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGÉES
HABITAT	<ul style="list-style-type: none"><li>- Le terme « pour » correspond à un calcul proportionnel</li><li>- Le terme « par » correspond à un calcul par tranche atteinte</li><li>- Les résultats sont à arrondir à la décimale supérieure</li><li>- Si un choix est proposé, la règle la plus restrictive est à appliquer</li></ul> <p>une place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher* ou 1.2 place par logement.</p> <p><u>En secteur UBp</u> 2 places/logement</p> <p><u>En secteur UBf</u> Une place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p> <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État (<b>hors prêt social location-accession</b>) :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Construction neuve : une place par logement.</li><li>- Réhabilitation, transformation ou amélioration : pas d'obligation de réaliser des places de stationnement, 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. (art. R111-6 du CU).</li></ul> <p>50% des places à réaliser seront couvertes Au-delà de 10 logements en immeubles collectifs : 50% des places à réaliser seront construites en sous-sol ou semi-enterrées, excepté dans le secteur UBf. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes.</p>

	<p>PLACES VISITEURS (non exigées pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État) :</p> <p>Au-delà de 10 logements : Une place visiteur par tranche (complète ou non) de 5 logements (ex : de 0 à 5 : une place ; de 5 à 10 : une place supplémentaire ; de 11 à 15 : une place supplémentaire, etc.)</p> <p><b>Ces places seront réalisées en surface.</b></p>
BUREAU	Une place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
ETABLISSEMENT INDUSTRIEL ET ARTISANAL	<p>Une place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p> <p>Le nombre de places de stationnement pour camion et véhicule utilitaire doit répondre aux besoins de l'activité.</p>
ÉTABLISSEMENT COMMERCIAL	<p><b>Restaurant :</b></p> <p>- Une place pour 10m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restauration*</p> <p><b>Autres commerces :</b></p> <p>Surface de vente inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places/100m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p>Surface de vente supérieure à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place/20m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p><u>Secteur UBf :</u></p> <p>Surface de vente de 0 à 99 m<sup>2</sup> : 1 place</p> <p>Surface de vente de 100 à 299 m<sup>2</sup> : 1 place + 1,5 places par 100 m<sup>2</sup> au-delà des premiers 100m<sup>2</sup></p> <p>Surface de vente de 300 à 1999 m<sup>2</sup> : 4 places + 2 places par 100 m<sup>2</sup> au-delà des premiers 300m<sup>2</sup></p> <p>Surface de vente supérieure à 2000 m<sup>2</sup> : 14 places + 3 places par 100 m<sup>2</sup> au-delà des premiers 2000m<sup>2</sup></p> <p>Le nombre de places de stationnement pour camion et véhicule utilitaire doit répondre aux besoins de l'activité.</p>
HÉBERGEMENT HOTELIER	Une place + 1 place par chambre
FOYER- RÉSIDENCE ETUDIANTS	Une place pour 3 chambres.
LOGEMENTS SENIORS (MEDICALISES OU NON)	Une place pour 3 chambres. Le nombre de places à réaliser doit également répondre aux besoins nécessaires au personnel.
ETABLISSEMENT ENSEIGNEMENT FORMATION	<p>Ecole maternelle : 2 places par classe</p> <p>Primaire : 1 place par classe</p> <p>Secondaire : 16 places + 0,8 place par classe</p> <p>Autres : 2 places par salle de formation</p>
SERVICES PUBLICS & D'INTÉRÊT COLLECTIF	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires engendrés par la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, sa localisation dans la commune (proximité de Transport en Commun, de parcs publics de stationnement), son périmètre d'attractivité.

La règle applicable aux constructions\* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

#### Article L123-1-13 du code de l'urbanisme

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de [l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) et des résidences universitaires mentionnées à [l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#).

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

#### Article R\*123-9-1 du code de l'urbanisme

« Pour l'application de l'article L. 123-1-13, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte. »

En Zone de Transport en Commun Structurant (voir l'annexe II du règlement - carte de ZTCS), les normes mentionnées ci-dessus pour les bureaux et établissements commerciaux sont diminuées de 20%.

#### Rappel – Etablissements commerciaux et cinématographiques

##### Article L111-6-1

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de [l'article L. 720-5 du code de commerce](#) et à l'autorisation prévue aux articles [L. 212-7](#) et [L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée](#), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles [L. 212-7](#) et [L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée](#) n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à [l'article L. 752-1 du code de commerce](#), l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées



*aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.*

*Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »*

1.2 Mutualisation : dans les opérations d'aménagement et de construction, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération ; les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...).

### 1.3 Dimensions des places

Longueur minimale : 5 mètres, avec la possibilité de traiter 0,50 mètres en espace planté

Largeur minimale : 2,5 mètres.

Dégagement : 5 mètres.

1.4 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement (article L123-1-12 du code de l'urbanisme) :

En dehors de la possibilité de la mutualisation prévue au paragraphe 1.2, et en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement véhicule nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut soit, par ordre de priorité :

- réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres maximum du terrain où est localisé la construction principale ;
- acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres maximum du terrain où est localisé la construction principale, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### 1.5 Extension

Pour les extensions de construction de moins de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place de stationnement additionnelle n'est exigée, sauf s'il y a création de logements ou de chambre d'hôtel (auquel cas, les normes du paragraphe 1.1 s'appliquent).

Pour les extensions de construction de plus de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre d'aires de stationnement **à réaliser en additionnel des places existantes**, est celui prévu au paragraphe 1.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

### 1.6 Changement de destination

Dans le cadre de changement de destination, le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (qui se calculent par la différence entre les besoins en stationnement avant et après changement de destination selon les normes du paragraphe 1.1 ci-dessus).

Le nombre de places existantes ne peut être réduit que du nombre de place excédant la norme pour la totalité des besoins en stationnement.

1.7 Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée par une place de nature identique. Les suppressions de places ne doivent pas engendrer de report de stationnement sur l'espace public.

Les parcs de stationnement indépendants ne répondant pas aux besoins d'une construction existante (notamment qui ne répondent aux exigences de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme définies en 1.4) ne sont pas concernés par cette règle.

## 2- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour des vélos

Les prescriptions ci-dessous ne valent que pour les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles ; elles sont indicatives pour les opérations de réhabilitation y compris avec changement de destination et création de surface de plancher.

Les locaux à réaliser selon les normes fixées ci-dessous doivent être (règles cumulatives) :

- couverts ou intégrés dans les bâtiments,
- réservés au stationnement des vélos,
- aménagés de plain-pied ou semi-enterrés,
- clos et facilement accessibles depuis l'extérieur.

Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdisent de respecter les dispositions susmentionnées, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol\*, à condition d'être indépendants et facilement accessibles. Dans tous les cas, ils devront comprendre des points de scellement.

Un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

DESTINATION	NOMBRE MINIMAL DE PLACES EXIGÉES
Habitat	2,5 % de la surface de plancher ou 1 pl. / log.  Lorsque le projet prévoit la création de surface de plancher : - de 250 m <sup>2</sup> ou plus: La surface des locaux ne peut être inférieure au seuil minimal de 10m <sup>2</sup> . En outre, dans le cas de fractionnement de la surface réglementaire, les locaux d'une surface inférieure à 8m <sup>2</sup> ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface réglementaire résultant de l'application de la norme.  - de moins de 250 m <sup>2</sup> : S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdisent de respecter les dispositions susmentionnées, les locaux peuvent être aménagés à l'extérieur, à condition qu'ils soient couverts.
Résidence étudiante	3% de la surface de plancher ou 1 pl. / 2 chambres
Bureau	1,5% de la surface de plancher + 1 pl. / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Etablissement artisanal et industriel	1 pl. / 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Etablissement commercial	- surface vente de 0 à 299 m <sup>2</sup> de surface de plancher: pas

	d'exigence - surface vente de 300 à 1999 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1.5m <sup>2</sup> ou 1 pl. par 150m <sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà des premiers 300m <sup>2</sup> ) > 2000m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1,5m <sup>2</sup> ou 1 pl. par 500m <sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà des premiers 2000m <sup>2</sup> )
Hôtel - Résidence	1,5 m <sup>2</sup> ou 1 pl. / 5 chambres
Enseignement	école maternelle : 1,5 m <sup>2</sup> ou 1 pl. / classe école primaire : 7,5m <sup>2</sup> ou 5 pl. / classe collège et lycée : 12 m <sup>2</sup> ou 8 pl. / classe
Services publics & d'intérêt collectif	La surface des locaux ou le nombre d'emplacements à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, sa localisation dans la commune, son périmètre d'attractivité

## Article UB 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés

Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher tels que poteaux\*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi que les ouvrages et installations nécessaires au service public ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

### 1. Espaces boisés classés

Les terrains\* indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés\* sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### 2. Espace verts protégés

Dans les espaces d'intérêt paysager délimités sur le document graphique (patrimoine naturel remarquable identifié au titre de l'article L123-1-5 7<sup>e</sup>), sont admis uniquement :

- l'extension mesurée des constructions existantes (10% de la surface de plancher existante, une fois tous les 10 ans).
- les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur, les voies d'accès et de sécurité.

L'imperméabilisation du sol autour des arbres est interdite.

### 3. Le traitement des plantations existantes

Les arbres\* existants de qualité y compris les arbres remarquables identifiés sur le document graphique doivent être maintenus. Toutefois, si leur abattage est nécessaire, ils doivent être remplacés sur le terrain par des arbres, dont le développement, à terme sera équivalent.

### 4. Les espaces libres

4.1 Afin d'éviter toute imperméabilisation\* du sol et faciliter ainsi la percolation gravitaire des eaux pluviales :

Il doit être laissé libre des espaces en pleine terre, végétalisés.

La part exigée au minimum (exprimée en pourcentage de la superficie considérée) d'espaces à laisser en pleine terre se calcule en appliquant au choix :

- l'option 1 (par rapport à la superficie de l'unité foncière divisée en deux bandes : jusqu'à 20m par rapport à l'alignement, et à partir de 20m de l'alignement), ou
- l'option 2 (par rapport à la superficie totale de l'unité foncière).

	OPTION 1		OPTION 2
	À une distance < 20m par rapport à l'alignement	À une distance > ou = 20m par rapport à l'alignement	Sur la totalité de l'unité foncière :
UB	20%	30%	25%
UBp	25%	40%	30%
UBf	15%	15%	15%

En secteur UBf, l'obligation de végétalisation doit être réalisée selon un ou plusieurs modes de végétalisation définis ci-dessous, à la condition d'aboutir à la création de surfaces végétalisées au moins équivalente aux pourcentages indiqués ci-dessus :

- en pleine terre : les espaces végétalisés réalisés en pleine terre sont comptabilisés à 100% de leur superficie au titre de l'obligation susmentionnée,
- sur dalle d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 60 cm : les espaces végétalisés réalisés sur dalle sont comptabilisés à 80% de leur superficie au titre de l'obligation susmentionnée.

Remarque : les aires de stationnement perméables ne constituent pas des espaces de pleine terre.

4.2 Le traitement végétalisé\* doit consister en la plantation :

- de haie au port libre\*,
- d'arbres isolés\*,
- de bosquets\* d'arbres\*,
- d'alignements\* d'arbres\*,
- d'un verger,
- de pelouses ou prairies.

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions\*.

## 5. Haies de clôtures

Les haies de clôtures\* doivent être au port libre\* et constituées de végétaux de qualité.

## 6. Les aires de stationnement et de stockage

Pour les espaces aménagés en parkings **non couverts**, il doit être planté au moins un arbre\* de haute tige pour 4 places créées.

Dans la mesure du possible, les parkings doivent être perméables et intégrer des espaces végétalisés\* et des noues d'infiltration.

## Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

## Article UB 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

## Article UB 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le périmètre couvert suite à l'extension du réseau de fibre optique, le câblage en fibre optique est imposé pour les bâtiments neufs groupant des logements, mixte (logements et professionnels) ou exclusivement professionnels. Ces lignes en fibre optique devront desservir chaque logement et être mutualisables (utilisables par tout opérateur). Le bâtiment devra disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.