

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## PIECE N°5.1.1 : REGLEMENT – PIECE ECRITE

|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>APPROBATION DE LA REVISION GENERALE</b><br>Délibération du Conseil Municipal du 21 février 2019            | <b>APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET<br/>EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU<br/>AVEC LE PROJET DE REAMENAGEMENT DE<br/>L'HOPITAL</b><br>Délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2021 |
| <b>APPROBATION DE LA MODIFICATION<br/>SIMPLIFIEE N°1</b><br>Délibération du Conseil Municipal du 11 juin 2020 |                                                                                                                                                                                                          |

## SOMMAIRE

|                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| <u>LEXIQUE.....</u>                                                       | <u>4</u>   |
| <u>DISPOSITIONS GENERALES.....</u>                                        | <u>28</u>  |
| <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</u>                  | <u>40</u>  |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....                                    | 42         |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB .....                                   | 62         |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC.....                                    | 81         |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD.....                                    | 100        |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE .....                                   | 118        |
| <u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</u>                  | <u>139</u> |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....                                     | 141        |
| <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</u> | <u>155</u> |
| DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N .....                                    | 157        |



# LEXIQUE

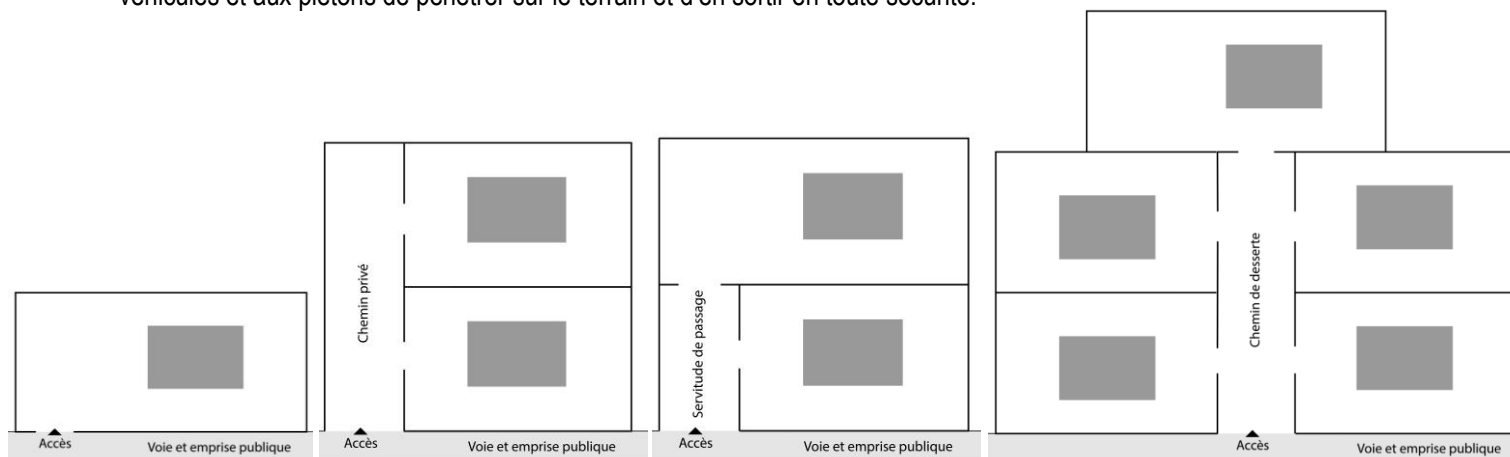
---



# A

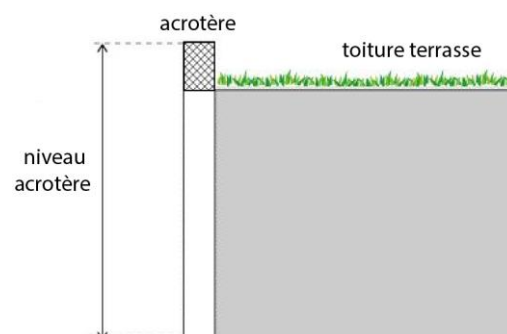
## ACCES

L'accès correspond au seuil assurant le lien entre la voie et le terrain d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



## ACROTERE

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton qui constitue des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.



## ACTIVITE (BATIMENT OU CONSTRUCTION A DESTINATION D')

Bâtiment ou construction destiné à l'exercice d'une profession, par opposition à l'habitation ou aux équipements.

## ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit à l'alignement lorsque la construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux dans les limites fixées par le règlement.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation), soit à l'horizontal.

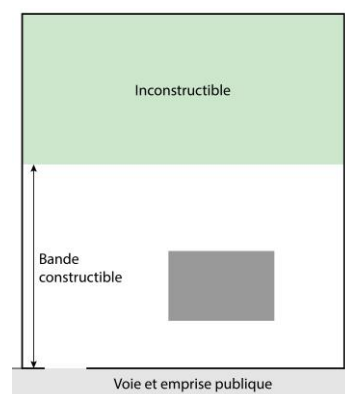
## ANNEXE

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (garage, abri de jardin, local de stockage des déchets, etc.).

## B

### BANDE CONSTRUCTIBLE

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée perpendiculairement depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions.



### BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### BBIO

Le Bbio ou Besoin Bioclimatique caractérise le besoin en énergie des composantes liées à la conception du bâti (chauffage, refroidissement et éclairage). Il est sans unité.

Il est calculé selon les caractéristiques de l'enveloppe du bâti (isolation, surfaces vitrées...) indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.

Le Bbiomax est la valeur maximale en Bbio à ne pas dépasser par le projet (valeur variable en fonction du projet).

## C

### COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient biotope par surface décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (c'est-à-dire les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables) par rapport à la surface totale de la parcelle.

Il est calculé en faisant le rapport entre la somme des surfaces pondérées et la surface totale de l'unité foncière.

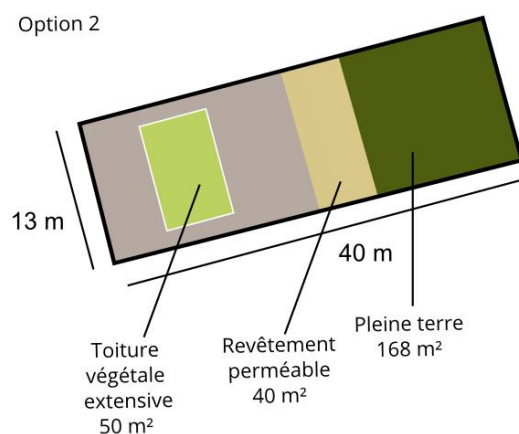
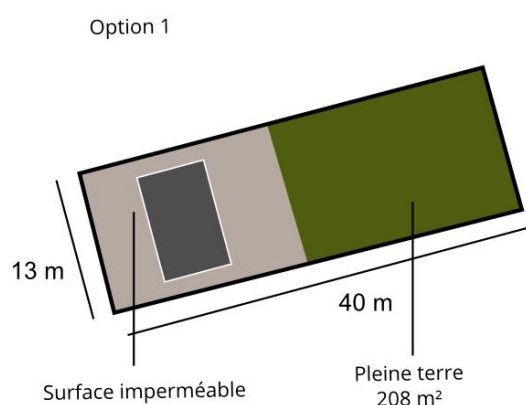
#### Modalités de calcul du coefficient de biotope :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

Coefficient biotope = (Coefficient biotope unitaire 1 \* Surface 1 + Coefficient biotope unitaire 2 \* Surface 2 + ... + Coefficient biotope unitaire N \* Surface N) / Surface totale

| Type de surface                                     | Détail                                                                                                                                                    | Coefficient biotope unitaire |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Surface imperméable ou sans végétation              | Revêtement imperméable pour l'air et l'eau ou sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage)                                                            | 0                            |
| Surface semi-ouverte avec végétation                | Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage disjoint de bois, pierres de treillis de pelouse) | 0,5                          |
| Espace vert sur dalle (épaisseur de terre ≤ 80 cm)  | Espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm                                                                                  | 0,5                          |
| Espace vert sur dalle (épaisseur de terre > 80 cm)  | Espace vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm                                                       | 0,7                          |
| Espace vert de pleine terre                         | Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune                                                                | 1                            |
| Toiture végétalisée (épaisseur de substrat ≤ 20 cm) | Végétalisation extensive ou semi-intensive avec un substrat peu épais (inférieur ou égal à 20 cm)                                                         | 0,4                          |
| Toiture végétalisée (épaisseur de substrat > 20 cm) | Végétalisation semi-intensive ou intensive avec un substrat épais (supérieur à 20 cm) et une plantation diversifiée d'au moins deux strates               | 0,7                          |
| Verdissement vertical                               | Végétalisation des murs jusqu'à la hauteur de 10 m avec une plantation diversifiée                                                                        | 0,5                          |

*Tableau des coefficients biotope de référence (d'après Sénat de Berlin)*

Exemples d'application du coefficient de biotope :› **Exemple d'application en tissu pavillonnaire pour l'existant**

Taille de la parcelle = 520 m<sup>2</sup>

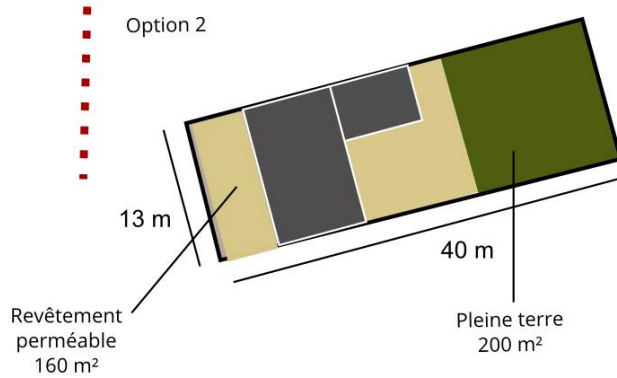
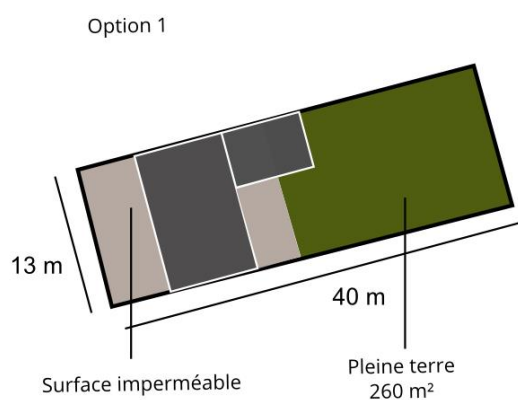
**Coefficient de biotope fixé à 0,40 pour le neuf et au moins 20 % de pleine terre**  
**Parcelle de 520 m<sup>2</sup>**

Option 1 : 208 m<sup>2</sup> de pleine terre :  $(208 \times 1) / 520 = 0,4$

Option 2 : 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre + 40 m<sup>2</sup> de revêtement perméable  
 + 50 m<sup>2</sup> de toitures végétales extensives :  $(168 \times 1 + 40 \times 0,5 + 50 \times 0,4) / 520 = 0,4$



› Exemple d'application en tissu pavillonnaire pour le neuf



Taille de la parcelle = 520 m<sup>2</sup>

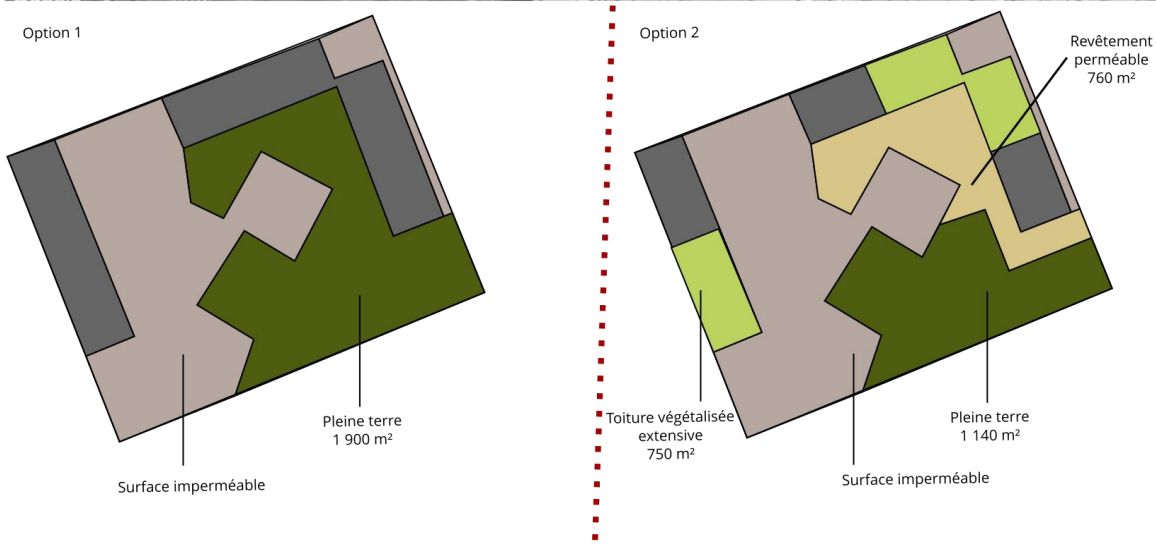
**Coefficient de biotope fixé à 0,50 pour le neuf et au moins 20 % de pleine terre**  
**Parcelle de 520 m<sup>2</sup>**

Option 1 : 260 m<sup>2</sup> de pleine terre :  $(260 \times 1) / 520 = 0,5$

Option 2 : 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre + 160 m<sup>2</sup> de surfaces semi-ouvertes  
 :  $(200 \times 1 + 160 \times 0,4) / 520 = 0,5$



› **Exemple d'application en tissu collectif**



Taille de la parcelle = 5 700 m<sup>2</sup>

**Coefficient de biotope fixé à 0,30 et au moins 20 % de pleine terre**  
**Parcelle de 5 700 m<sup>2</sup>**

Option 1 : 1 900 m<sup>2</sup> de pleine terre :  $(1\,900 \times 1) / 5\,700 = 0,33$

Option 2 : 1 140 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre (soit 20 % de la surface de la parcelle) + 750 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée extensive + 760 m<sup>2</sup> de surface perméable :  
 $(1\,140 \times 1 + 750 \times 0,4 + 760 \times 0,4) / 5\,700 = 0,31$

0 10 m

## COEFFICIENT D'ÉNERGIE PRIMAIRE (CEP)

Le Cep représente la consommation en énergie primaire d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, l'éclairage, la production d'eau chaude sanitaire et les auxiliaires (l'énergie primaire est l'énergie contenue dans les ressources naturelles avant toute transformation. Elle doit être différenciée de l'énergie finale qui tient compte des pertes lors de la production, du transport et de la transformation du combustible). Il dépend des caractéristiques du bâti et des systèmes énergétiques utilisés. Le Cep max est la valeur à ne pas dépasser d'après la réglementation en vigueur. Cette valeur est notamment calculée en fonction du type de bâtiment, de la localisation géographique et de l'altitude.

## COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale de la parcelle considérée. La surface imperméabilisée est calculée en faisant la somme des surfaces unitaires affectées de leur coefficient d'imperméabilisation.

Modalités de calcul du coefficient d'imperméabilisation :

Coefficient d'imperméabilisation = (Coefficient d'imperméabilisation unitaire 1 \* Surface 1 + Coefficient d'imperméabilisation unitaire 2 \* Surface 2 + ... + Coefficient d'imperméabilisation unitaire N \* Surface N) / Surface totale

| Type de surfaces                  | Détails                                                                                                                   | Coefficient d'imperméabilisation unitaire |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Toitures                          | Toitures en pente ou terrasse (gravillonnée ou non)                                                                       | 1                                         |
|                                   | Toitures végétalisées extensives (épaisseur de substrat inférieur à 15 cm)                                                | 0,7                                       |
|                                   | Toitures végétalisées semi-intensives (épaisseur de substrat entre 15 et 30 cm)                                           | 0,6                                       |
|                                   | Toitures végétalisées intensives (épaisseur de substrat au-delà de 30 cm)                                                 | 0,4                                       |
| Voirie, parking                   | Voirie ou parking en enrobé classique imperméable                                                                         | 1                                         |
|                                   | Parking végétalisé                                                                                                        | 0,7                                       |
|                                   | Chaussée à structure réservoir perméable sur sol à dominante limoneuse ou argileuse                                       | 0,7                                       |
|                                   | Chaussée à structure réservoir perméable sur sol à dominante sableuse                                                     | 0,4                                       |
| Cheminement et place pour piétons | Cheminement ou place en revêtement imperméable                                                                            | 1                                         |
|                                   | Cheminement ou place en béton poreux, stabilisé ou en pavage à large joints (sauf situé sur dalle)                        | 0,6                                       |
|                                   | Espaces verts sur dalle (ou végétalisation intensive avec épaisseur de substrat supérieure à 30 cm)                       | 0,4                                       |
|                                   | Espaces verts engazonnés pleine terre (hors cheminement et voiries internes)                                              | 0,2                                       |
|                                   | Espaces verts boisés (couverture par des arbres à plus de 70 % en projection au sol, hors cheminement et voirie internes) | 0,1                                       |

*Tableau des coefficients d'imperméabilisation de référence (source Référentiel HQE, 2015)*

## CLOTURE

Une clôture est un ouvrage construit ou végétal qui permet de clôturer un terrain lorsqu'il n'existe pas de construction en limite séparative. Il peut s'agir d'un mur, d'une haie, d'un grillage ou de tout autre élément délimitant un terrain d'un autre ou de la voie publique ou privée.

La partie de la clôture servant au soutènement de terres n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

## COMBLES

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

## COMBLE MANSARDE

Le comble mansardé, aussi appelé comble à la Mansart ou comble brisé, est une toiture dont les versants sont divisés en deux pentes. La partie haute qui présente une faible pente et la partie inférieure qui présente une pente raide.

## CONSTRUCTION

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment et les terrasses surélevées.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

## CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite

## CONTIGUË

Des constructions contiguës sont des constructions qui possèdent une façade commune, c'est-à-dire qui ne sont pas séparées par un intervalle.

Ne seront pas réputés contigus, et seront donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural (auvent, passage même couvert, appentis...).

---

# D

## DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 4m à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

## DESTINATION

La destination d'une construction vise ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée conformément aux catégories définies aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

# E

## EGOUT DU TOIT

Égout principal situé en bas de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout principal sera situé au sommet de l'acrotère.

## EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Constituent notamment des emprises publiques, quelle que soit leur nature juridique :

- les espaces naturels tels que forêt, lacs, etc.
- ou artificiels tels que voies ferrées, parcs, places, cimetières, promenades publiques, terrains militaires, etc.

## EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école, programme de logements sociaux, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules constructions délivrées au titre des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende.

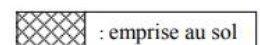
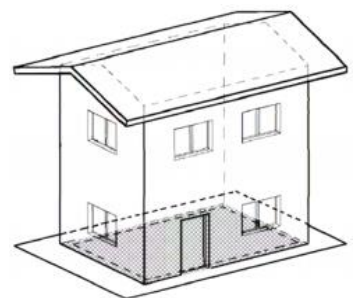
*Ils sont énumérés dans la liste en annexe du présent règlement et repérés aux documents graphiques.*

## EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches ;
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes\* (de 30 cm d'épaisseur maximum) ;
- Les saillies non closes sur les façades si elles sont dissociables du gros œuvre du bâtiment et n'excèdent pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcon, débords de toiture...) ;
- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;



Source : Circulaire du 3.02.2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

- Les rampes d'accès aux parkings souterrains si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, qui au-delà de leur caractère esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

## **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Ils recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
- Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## **ESPACES LIBRES**

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Ils s'expriment par le rapport en pourcentage entre la surface sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions et la surface de l'unité foncière.

## **ESPACES VERTS**

Les espaces verts correspondent aux parcs, jardins, squares, espaces boisés ou cultivés, publics ou privés, situés au sein des zones urbaines.

## ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Il s'agit d'espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère, notamment en termes de mise en valeur d'une construction ou d'une vue lointaine.

*Ils sont énumérés dans la liste en annexe du présent règlement et repérés aux documents graphiques.*

## ESSENCES ENVAHISSANTES

Les essences envahissantes sont des essences introduites dans un milieu qui n'est pas leur aire de répartition d'origine et qui possèdent des grandes capacités de reproduction créant des nuisances pour les essences d'origine et la biodiversité.

*Voir la palette végétale de la Ville de Saint-Germain-en-Laye présentée en annexe du présent règlement.*

## ESSENCES PRÉCONISÉES

*Voir la palette végétale de la Ville de Saint-Germain-en-Laye présentée en annexe du présent règlement.*

## EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

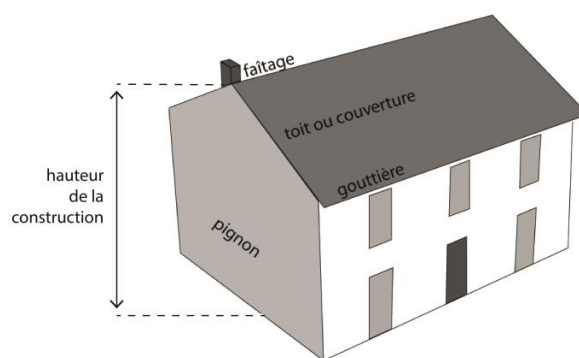
# F

## FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## FAITAGE

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.



# G

## GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

# H

## HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

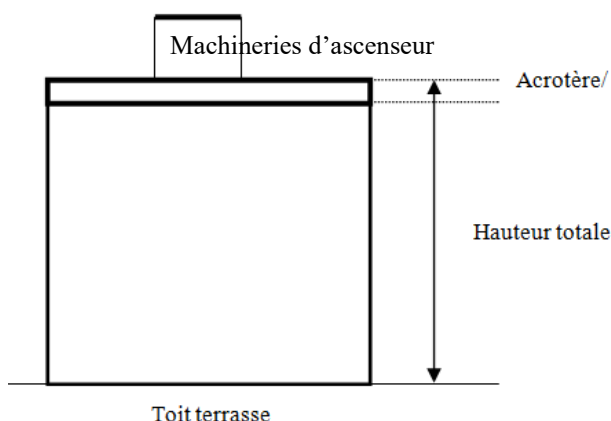
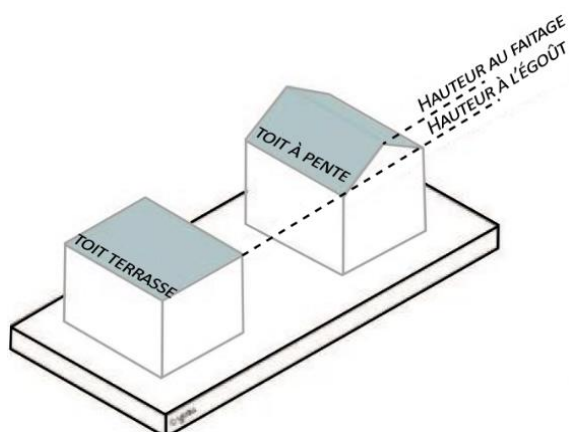
Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente (chalet, bungalow, yourte, ...)

## HAUTEUR

La hauteur totale H d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère (du dernier étage supérieur en cas d'étage(s) supérieur(s) situé(s) en retrait), dans le cas de toitures-terrasses.

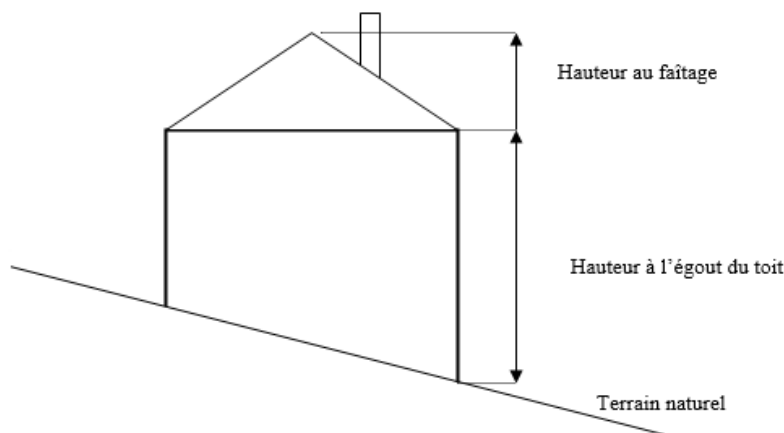
Sont notamment exclues du calcul de la hauteur :

- Les antennes ;
- Les balustrades et garde-corps à claire voie, ainsi que les garde-corps de sécurité ;
- Les parties ajourées des acrotères ;
- Les souches de cheminée ;
- Les installations techniques et les dispositifs relatifs aux machineries d'ascenseur, aux chaufferies et à la climatisation ;
- Les accès aux toits terrasses ;
- Les équipements de production énergétique (panneaux solaires, mini-éolienne).



## HAUTEUR SUR TERRAIN EN PENTE

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet) et dans l'emprise de la construction projetée.

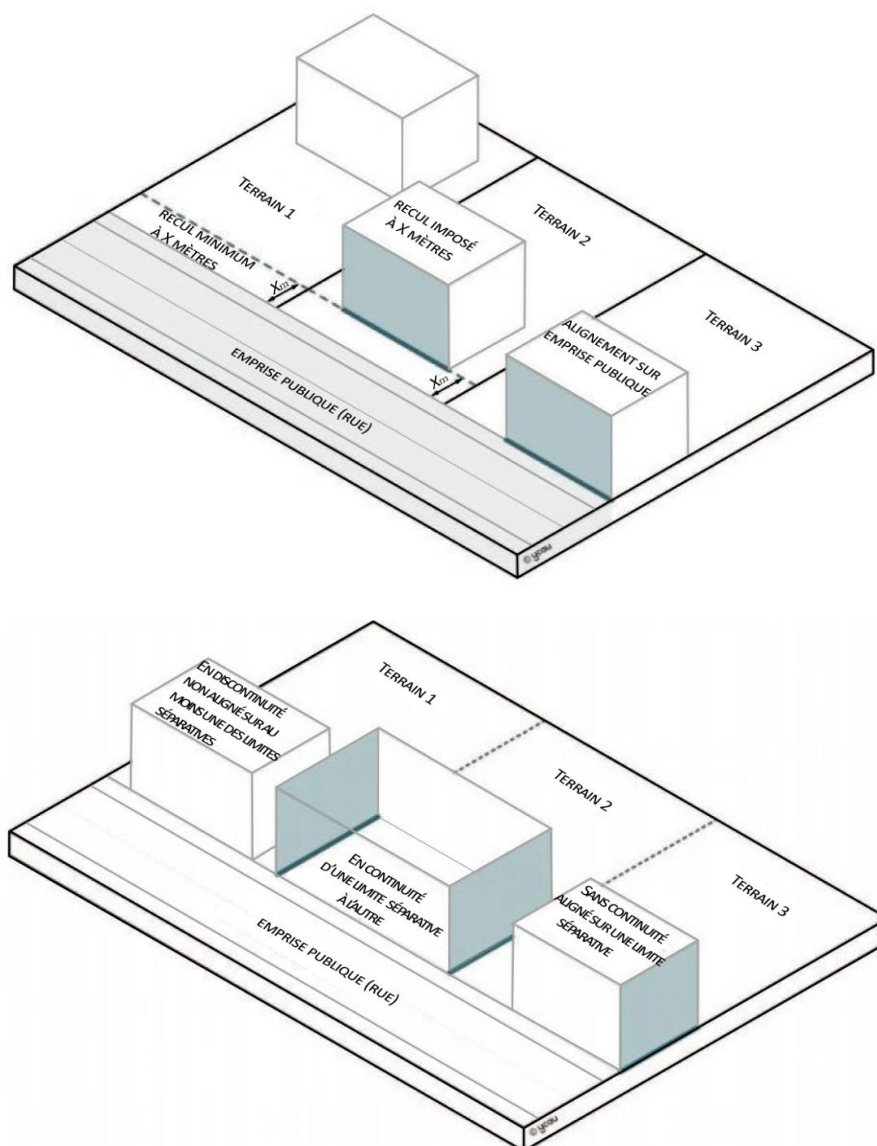


## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions est la manière dont une construction peut s'implanter sur un terrain par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et à une ou plusieurs autres constructions sur la même unité foncière, le cas échéant.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, y compris au sein des retraits graphiques :

- Les ouvrages enterrés situés à la fois sous le terrain naturel et sous le terrain fini ;
- Les rampes d'accès si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les saillies non closes sur les façades ne créant pas de vue et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, débords de toiture, modénatures...).
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.



## INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977.

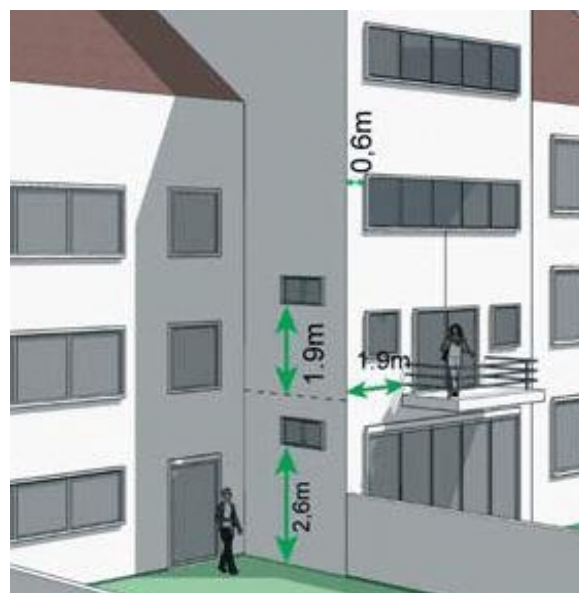
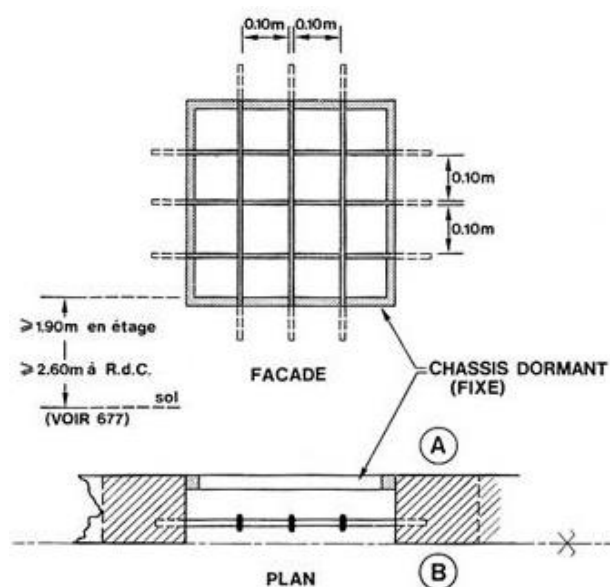
Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation.

Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso". Le régime d'enregistrement a été mis en place au niveau législatif par l'ordonnance du 11 juin 2009. Le décret du 14 avril 2010 précise les procédures applicables dans ce cadre.

# J

## JOUR DE SOUFFRANCE

Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant (c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue). Lorsqu'il est implanté en limite de propriété, il ne peut être établi qu'à 2,60 mètres au-dessus du plancher ou sol de la pièce si celle-ci est en rez-de-chaussée et à 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.



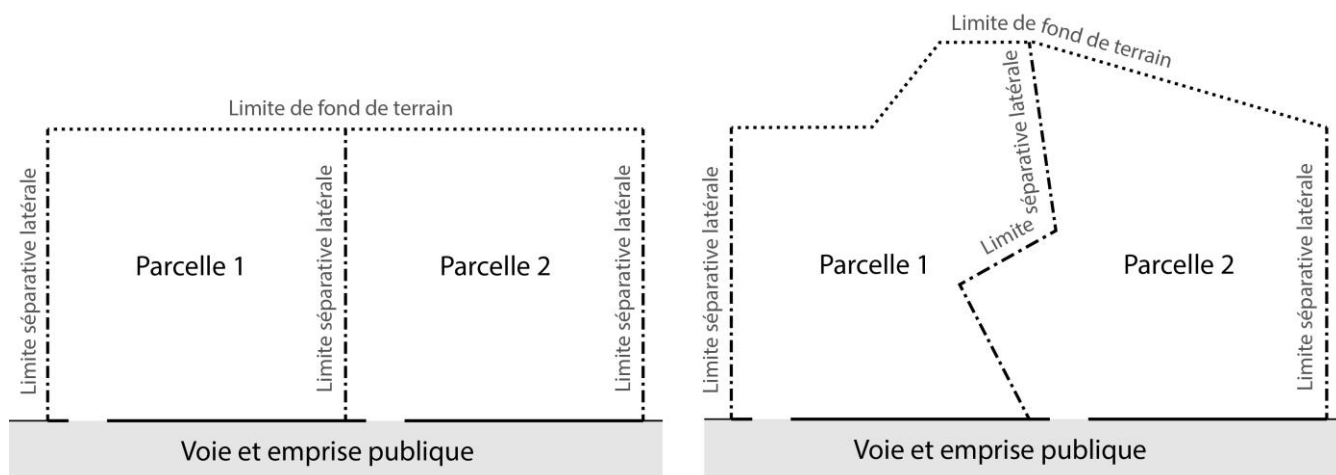
# L

## LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

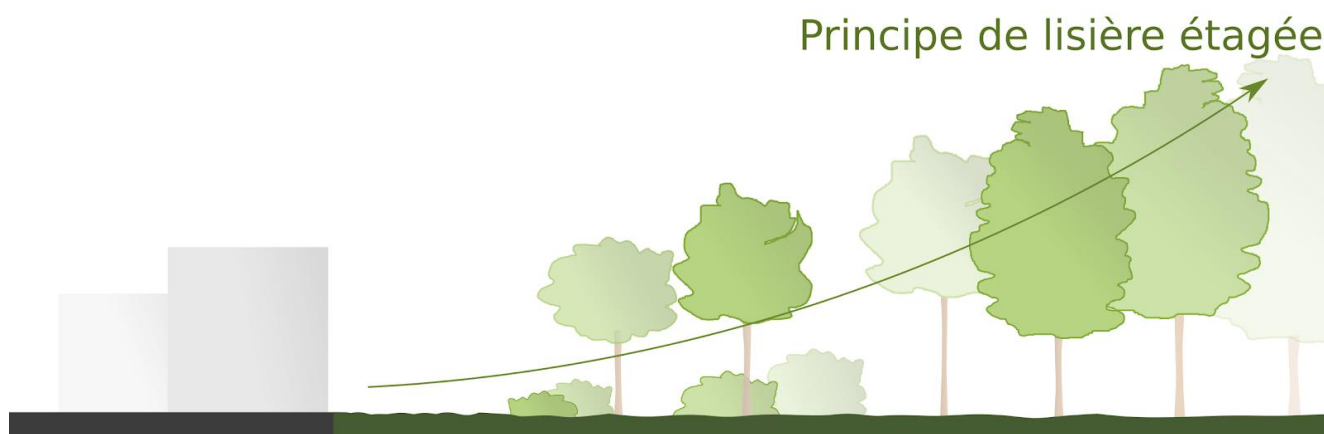
Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales (qui joignent l'alignement-aboutissent à la voie) et les limites de fond de terrain (qui ne joignent pas l'alignement).

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques qui constituent l'alignement\*.



## LISIÈRE ÉTAGÉE

Le principe de lisière étagée s'appuie sur une gradation des hauteurs de plantations depuis la forêt (plantations les plus hautes aux abords de la forêt).



## LOTISSEMENT

Un lotissement est, selon le Code de l'Urbanisme, « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »

La création d'un lotissement est soumise à autorisation préalable.

## LUCARNE

La lucarne est une ouverture dans la toiture qui possède une baie verticale surmontée d'une toiture propre.

Les principaux types de lucarnes sont :

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

# M

## MARGE DE REcul

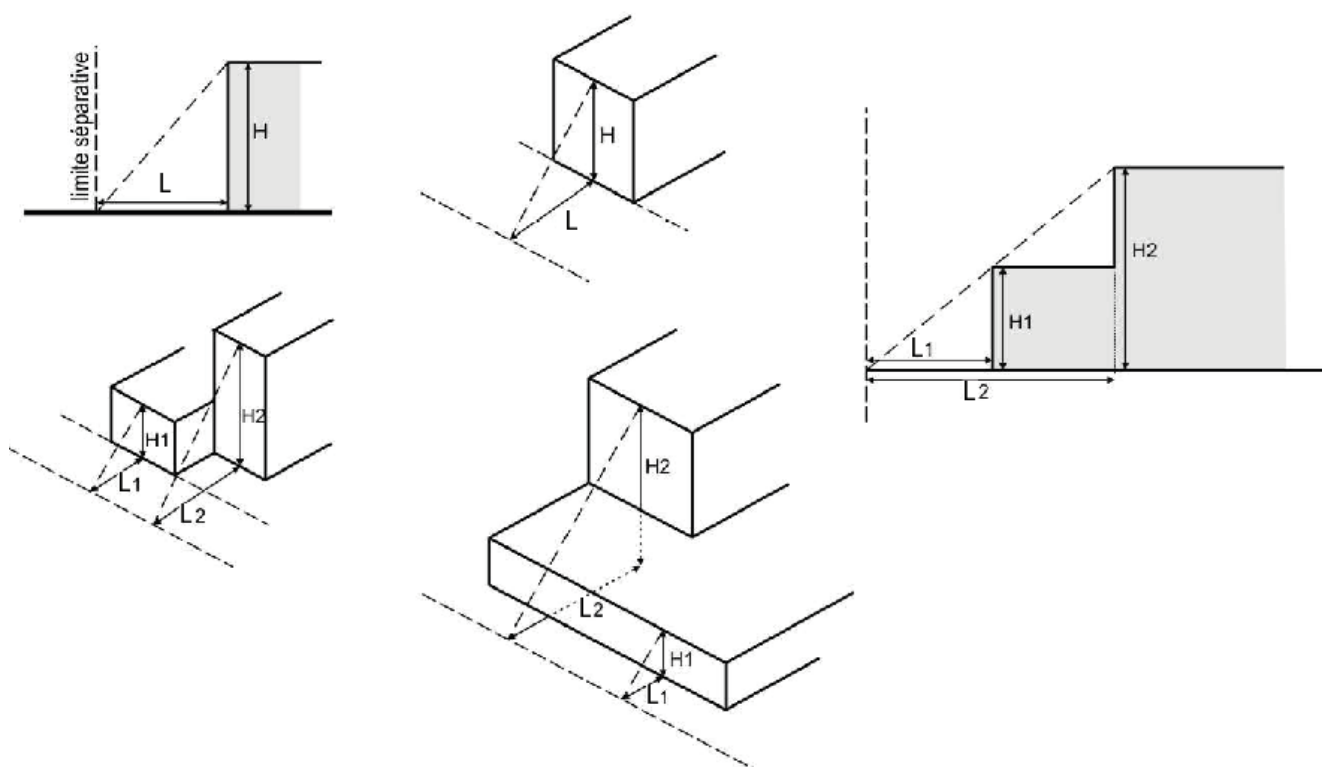
Il s'agit de la distance (L) mesurée perpendiculairement et horizontalement comptée en tout point d'une construction par rapport à l'alignement, à la limite séparative la plus proche ou par rapport aux autres constructions sur une même propriété. Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toits, ...).

Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Dans le cas d'une construction dont le ou les étages supérieurs sont situés en retrait des étages inférieurs, la marge de recul sera mesurée de manière distincte pour chaque étage en retrait (en tout point de la ou des parties de façade en retrait).

Dans ce cas et lorsque la marge de recul est fonction de la hauteur de façade, les étages supérieurs situés en retrait ne sont pas intégrés au calcul de la hauteur de façade (H1) pour la mesure des marges de recul relatives aux règles d'« implantation des constructions ». Chaque étage est traité distinctement : H1 avec L1 puis H2 avec L2 (voir schéma ci-après).

Ces étages restent intégrés pour l'application des règles de « hauteur des constructions »



## MODENATURE

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

## MUR AVEUGLE

Est considéré comme aveugle tout mur :

- Entièrement maçonné ;
- Percé de jours de souffrance ;
- Percé de pavés de verre.

# O

## OPERATION GROUPEE

Sont considérées comme opérations groupées, les ensembles bâtis pavillonnaires présentant une unité de composition urbaine (implantation, emprise au sol,) d'architecture des bâtiments et de traitement des clôtures.

## OUVERTURE

Une ouverture est un percement (en façade ou en toiture) doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent et générant une vue.

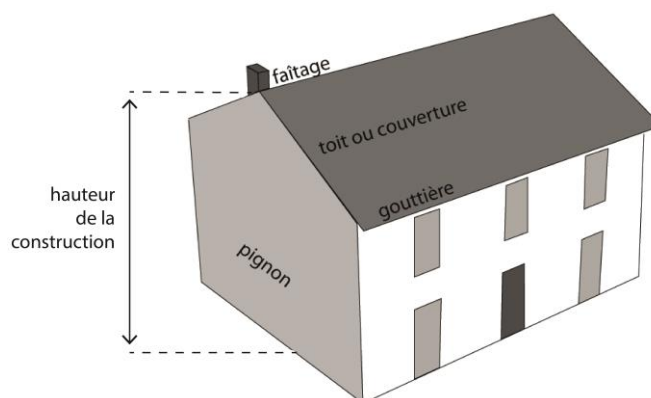
# P

## PAREMENT

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

## PIGNON ET MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.



## PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

## PROPRIETE

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière*.

---

# S

## SAILLIES

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s'agir d'appuis, d'encadrement de baies, de corniches, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires... La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

## SURELEVATION

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

## SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**T**

## TERRAIN NATUREL

Terrain existant avant travaux, n'ayant pas subi, préalablement à la réalisation du projet, de transformation artificielle modifiant son niveau. C'est le niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions préalablement à la réalisation du projet.

## TOITURE VEGETALISEE

Une toiture végétalisée correspond à la couverture totale ou partielle de la toiture, plate ou en légère pente, par un substrat et de la végétation.

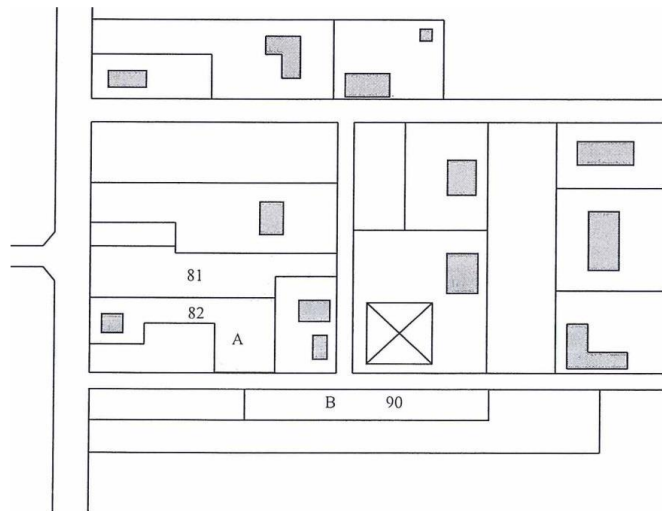
## U

## UNITE FONCIERE

- Voir propriété.

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

---

# V

## VOIES

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées existantes ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La voie privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation privée, existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.

## VUE

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code Civil : 1,90 mètre pour les vues droites, 0,60 mètres pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.



## **DISPOSITIONS GENERALES**

---



## **Champ d'application et portée du règlement**

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Germain-en-Laye.

Le règlement et ses documents graphiques sont définis aux articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme. Les règles peuvent être rédactionnelles ou graphiques.

Le présent règlement est élaboré conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

## **Rappel**

Une demande de Déclaration Préalable (DP) est obligatoire pour les clôtures, conformément à la délibération du 29 avril 2008 du Conseil Municipal.

Une demande de Permis de démolir est obligatoire pour toute démolition conformément à la délibération du 29 avril 2008 du Conseil Municipal.

Au regard des dispositions de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre [...] des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

## **Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. - Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-21, R.11-25, R.111-26, R.111-27 du code de l'urbanisme ;
2. - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en annexe pièce n°6.2 du présent PLU ;
3. - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les périmètres sensibles,
  - les zones de droit de préemption urbain,
  - les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat,
  - les zones d'aménagement différé (ZAD),
  - les zones d'aménagement concerté (ZAC),
  - les sites patrimoniaux remarquables (SPR - anciens secteurs sauvegardés),
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - les projets d'intérêt général.
4. - Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) adopté en 2013.

## Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), zones agricole (A), zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

**Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- la **zone UA**, qui correspond au centre-ville élargi autour du SPR et au tissu urbain traditionnel marqué par des continuités bâties le long des axes historiques référée au plan par l'indice UA.

Elle comprend deux secteurs :

- Secteur UAa, qui correspond au tissu situé en périphérie du centre-ville, tissu de faubourg, dont les hauteurs des constructions sont plus faibles ;
- Secteur UAp, qui correspond au tissu patrimonial remarquable situé en vis-à-vis du SPR.

- la **zone UB**, qui correspond au tissu urbain dense et mixte des quartiers de centralité secondaire (quartier Rotonde-Saint Léger et ZA des coteaux du Bel Air/boulevard de la Paix), et secteurs de renouvellement urbain (carrefour Bel Air, rue Albert Priolet et éco-quartier Lisière-Pereire), référée au plan par l'indice UB.

Elle comprend deux secteurs :

- Secteur UBa qui correspond à l'éco-quartier Lisière Pereire ;
- Secteur UBb qui correspond à la zone d'activités des coteaux du Bel Air et ses abords de part et d'autre du boulevard de la Paix

- la **zone UC**, qui correspond aux grandes opérations d'habitat collectifs, aux grands équipements et aux grandes propriétés dans lesquelles les constructions sont implantées au cœur de vastes tènements fonciers paysagers, référée au plan par l'indice UC.

Elle comprend trois secteurs :

- Secteur UCa, qui correspond au quartier d'habitat collectif Rotonde-Saint Léger à l'ouest des voies ferrées ;
- Secteur UCb, qui correspond au tissu de grandes opérations situé en bordure de forêt au nord et en limite du SPR au sud.
- Secteur UCm, qui correspond aux emprises militaires.

- la **zone UD**, qui correspond au tissu d'habitat individuel, référée au plan par l'indice UD.

Elle comprend quatre secteurs :

- Secteur UDa, qui correspond au tissu de « villas » ;
- Secteur UDb, qui correspond au tissu pavillonnaire aéré au sud de la commune ;
- Secteur UDc, qui correspond aux opérations groupées de pavillons sur une même entité foncière ;
- Secteur UDd, qui correspond à la zone pavillonnaire située au sud du secteur Grand Cormier, au cœur de la forêt domaniale et qui n'a pas vocation à évoluer ;
- Secteur UDp, qui correspond à un ensemble de maisons très qualitatif, en limite du SPR, dont la protection doit être assurée.

- la **zone UE**, qui correspond au tissu d'activité économique, référée au plan par l'indice UE.

Elle comprend trois secteurs :

- Secteur UEa, qui correspond à la station d'épuration Seine Aval et à ses zones d'exploitation ;
- Secteur UEb, qui correspond au site de l'ancienne gare de triage d'Achères Grand Cormier.
- Secteur UEc, qui correspond au site de la future déchetterie intercommunale.

La **zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement est :

- la **zone A**, qui correspond aux espaces cultivés et ouverts, référée au plan par l'indice A.

Elle comprend deux secteurs :

- Secteur Aa, qui correspond aux espaces ouverts de la station d'épuration Seine Aval ;
- Secteur Ab, considéré comme un secteur de Taille et capacité Limités (STECAL), qui correspond aux emprises du centre équestre

La **zone naturelle** et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement est :

- la **zone N**, qui correspond aux espaces naturels et forestiers, référée au plan par l'indice N.

Elle comprend trois secteurs :

- Secteur Na, considéré comme un secteur de Taille et capacité Limités (STECAL), qui correspond à la Maison d'Education de la Légion d'Honneur ;
- Secteur NI qui correspond aux espaces dédiés aux loisirs ;
- Secteur Nv qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

## **Autres composantes des documents graphiques**

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- les éléments de paysage (bâtis, murs de clôture remarquables, ...) qui identifient, localisent et délimitent 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 architectural en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- les linéaires des sentes et chemins à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;
- les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 151-41 5° du code de l'urbanisme ;
- les dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, retrait graphique, secteurs de limitation du stationnement des gares,...) ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme ;
- les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).

En complément du repérage sur les documents graphiques, font l'objet d'une liste en annexe du présent règlement :

- Les éléments de bâti protégé pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;
- Les emplacements réservés.

## Corps de règles

Tout ou partie du corps de règles décliné ci-dessous peut être ou non réglementé dans chaque zone et secteur :

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ
  - a. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
  - b. Mixité fonctionnelle et sociale
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES
  - a. Volumétrie et implantation des constructions
    - Emprise au sol des constructions
    - Hauteur des constructions
    - Implantation des constructions
      - . Par rapport aux voies et emprises publiques
      - . Par rapport aux limites séparatives
      - . Par rapport aux autres constructions sur une même propriété
  - b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
    - Caractéristiques architecturales
    - Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
    - Performances énergétiques et environnementales
  - c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions
    - Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
    - Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
    - Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
    - Eaux pluviales et de ruissellement
    - Clôtures
  - d. Stationnement
3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX
  - a. Desserte par les voies publiques ou privées
    - Accès
    - Voirie
  - b. Desserte par les réseaux
    - Alimentation en eau potable
    - Assainissement
    - Énergie
    - Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
    - Communication électronique

## Destinations et sous-destinations

Dans chacune des zones peuvent être réglementées les destinations ou sous-destinations des constructions définies aux articles R.151-27 et R.151-28, suivantes :

| Destination des constructions                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destination                                                     | Sous-destination                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>1° Exploitation agricole et forestière</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- exploitation agricole,</li> <li>- exploitation forestière.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>2° Habitation</b>                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- logement,</li> <li>- hébergement.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>3° Commerce et activités de service</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- artisanat,</li> <li>- commerce de détail,</li> <li>- restauration,</li> <li>- commerce de gros,</li> <li>- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>- hébergement hôtelier</li> <li>- hébergement touristique,</li> <li>- cinéma.</li> </ul>                                                                                                                 |
| <b>4° Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,</li> <li>- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,</li> <li>- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,</li> <li>- salles d'art et de spectacles,</li> <li>- équipements sportifs,</li> <li>- autres équipements recevant du public.</li> </ul> |
| <b>5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- industrie,</li> <li>- entrepôt,</li> <li>- bureau,</li> <li>- centre de congrès et d'exposition.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, comme suit :

| Destinations                               | Sous-destinations                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | <b>Exploitation agricole</b> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.                                                                                           |
|                                            | <b>Exploitation forestière</b> : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.                                                                                                                       |
| <b>Habitation</b>                          | <b>Logement</b> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. |
|                                            | <b>Hébergement</b> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, EHPAD, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.                                                            |

| Destinations                                          | Sous-destinations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commerce et activité de service                       | <b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                       | <b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | <b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                       | <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. (Exemples : exercice de profession libérales, assurances, banques, agences, banques, agence immobilières, salles de sport, SPA, ...)                                                                                                |
|                                                       | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | <b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.                                                        |
|                                                       | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.                                      |
|                                                       | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.                                                                                                                                                   |
|                                                       | <b>Salles d'art et de spectacle</b> : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                       | <b>Équipements sportifs</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <b>Autres équipements recevant du public</b> : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les permanences des d'un parti politique, d'un syndicat ou d'une association, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. |
|                                                       | <b>Industrie</b> : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.                                                                                                         |
|                                                       | <b>Entrepôt</b> : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                       | <b>Bureau</b> : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                       | <b>Centre de congrès et d'exposition</b> : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## **Adaptations mineures**

Les dispositions des règles de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Application du règlement aux constructions existantes**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

## **Protection vis-à-vis des risques et nuisances**

### Secteurs concernés par un risque d'inondation par crue de la Seine (repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°6.2))

Les secteurs concernés par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine et de l'Oise dans le département des Yvelines (zones vertes et bleues) doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI qui s'y appliquent. On rappelle que les zones vertes, non ou peu bâties, sont considérées comme non constructibles et doivent conserver ou retrouver leur fonction de champ d'expansion des crues de la Seine. Dans les zones bleues, urbanisées, l'objectif est de limiter l'exposition au risque en imposant des mesures de prévention.

### Secteurs concernés par un risque de remontée de nappes (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))

Dans les secteurs concernés par un risque de remontée de nappe fort à très fort :

- Les activités de stockage de produits potentiellement polluants (combustibles, produits chimiques, phytosanitaires...) sont interdites ;
- La réalisation de sous-sols est soumise aux dispositions suivantes : le sous-sol doit être non étanche, l'installation de chaudière ou tout autre équipement de production d'énergie est interdite, le stockage de produits combustibles, chimiques, phytosanitaires ou autres produits potentiellement polluants est interdit, les circuits électriques doivent être munis de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation ;
- Pour tout nouvel aménagement sensible (accueil d'enfants par exemple), le niveau des plus hautes eaux (NPHE) connues et la perméabilité des sols doivent être déterminés par un expert. Le cas échéant, les recommandations établies par l'expert doivent être suivies et toutes les dispositions visant à garantir la stabilité des ouvrages et la sécurité des personnes doivent être mises en œuvre.

### Secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines (repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°6.2))

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines, préalablement à tout nouvel aménagement ou projet de construction doit faire l'objet au préalable d'un avis de l'Inspection générale des carrières (IGC) des Yvelines et pourra faire l'objet de prescriptions spéciales.

Secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, toutes les dispositions visant à garantir la stabilité des ouvrages et la sécurité des personnes doivent être prises. Dans les zones d'aléa fort, préalablement à tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction comportant des fondations, une étude géotechnique adaptée doit être réalisée, intégrant une caractérisation des sols (avec sondages) et les prescriptions associées. Tous les travaux nécessaires doivent être réalisés.

Pour les constructions neuves, les recommandations du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (Géorisques) doivent également être respectées :

- Sous-sols - Privilégier les constructions sur vide sanitaire ou sur sous-sol. Les sous-sols partiels (une partie d'un bâtiment) sont interdits. Le cas échéant, les équipements de production de chaleur en sous-sol doivent, soit être installés à distance des parois externes, soit être fortement isolés.
- Fondations - En cas de fondations superficielles de type semelles, les ancrer de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment et sur une profondeur d'a minima 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.
- Structure - Prendre en compte les mouvements différentiels potentiels dans la conception de la structure des bâtiments (chaînages horizontaux et verticaux suffisants) et désolidariser les constructions accolés (joint de rupture toute hauteur).
- Extérieurs - Entourer la construction d'une géomembrane ou d'un revêtement imperméable (terrasse par exemple) pour limiter l'évaporation (largeur de 1,5 m minimum) et éloigner de la construction tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain : arbre (distance équivalente à la hauteur de l'arbre à maturité), drain (2 m), pompage (10 m), rejet ou infiltration localisée d'eaux pluviales (5 m).
- Réseaux - Prendre en compte les mouvements différentiels potentiels dans la conception des canalisations enterrées d'eau (raccordements souples).

Secteurs concernés par un risque de pollution des sols (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))

Dans les secteurs concernés par un risque de pollution des sols (sites BASIAS, anciens terrains de Seine Aval), préalablement à tout nouvel aménagement, une étude pollutions adaptée doit être réalisée, intégrant une caractérisation des sols (avec sondages, piézomètres et / ou piézairs selon les besoins) et les prescriptions visant à garantir la compatibilité des sols avec leur future destination et la sécurité des personnes. Toutes les précautions doivent être prises et tous les travaux nécessaires doivent être réalisés.

Les bases de données disponibles n'étant pas exhaustives, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises sur tout secteur concerné ou susceptible d'être concerné par un risque pollution.

Secteurs concernés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))

Dans les secteurs affectés par le bruit des routes et voies ferrées classées, les bâtiments concernés respectent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation ou les arrêtés du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, dans les établissements de santé et dans les hôtels.

Secteurs concernés par le bruit aérien (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))

Dans les secteurs classés en zone D au Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Roissy Charles-de-Gaulle, les dispositions de l'arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007 et de ses annexes s'appliquent, en particulier le respect de l'article L112-12 du code de l'urbanisme.

Secteur concerné par un périmètre de captage des eaux potables et minérales (repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°6.2))

Pour le forage albien Saint Germain SNCF, repéré sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique, les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée et les prescriptions proposées dans le rapport établi par un hydrologue agréé en date du 22/06/1985 doivent être respectés.

Pour tout nouvel aménagement situé en amont hydraulique d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine et susceptible d'avoir un impact sur la qualité ou le fonctionnement hydraulique des eaux souterraines, une étude spécifique doit être menée et les dispositions adaptées doivent être prises pour assurer la protection de la qualité et de la disponibilité des eaux captées.

Secteurs concernés par des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières, dites « zones 109 » (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))

Des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières ont été définies pour certains matériaux dont la production ne couvre pas les besoins conformément à l'article L.3211 du Code minier (ex article 109).

Ces zones « 109 » (zones stratégiques reconnues d'importance économique) définies par le décret du 11/04/69 permettent d'utiliser les dispositions applicables aux mines en matière de maîtrise foncière pour permettre la recherche et l'exploitation de substances d'importance reconnue. Ces dispositions, telles que l'autorisation de recherche sans le consentement du propriétaire du terrain ou l'autorisation d'occupation temporaire, ont un caractère dérogatoire du droit commun. Ainsi des autorisations de recherches peuvent être délivrées à défaut du consentement du propriétaire du sol, des permis exclusifs de carrières, conférant à leurs titulaires le droit d'exploiter les gîtes de la substance d'importance reconnue, à l'exclusion de toute autre personne, y compris les propriétaires du sol, sans préjudice de l'autorisation délivrée en application de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et des autres autorisations administratives éventuellement nécessaires.

### **Dispositions spécifiques aux servitudes de cours communes**

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes conformément aux articles L.471-1 du Code de l'urbanisme.

Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis-à-vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 2 mètres de celle-ci.

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions relatives aux règles d'édification des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété ci-après définies. La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

### **Dispositions spécifiques aux zones traversées par le Tram 13 Express**

Pour des raisons d'exploitation, de maintenance et de sécurité, les règles suivantes des zones traversées par le Tram 13 express ne s'appliquent pas au projet lien à cette infrastructure, sous réserve que celui-ci prenne en compte le contexte paysager et urbain du secteur concerné :

- implantation des constructions (limites séparatives et lisière de forêt)
- hauteur des clôtures
- performances énergétiques et environnementale
- espaces libres et de plantation
- hauteur des constructions



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---



## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

**Extrait du rapport de présentation :** [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« **La zone UA** correspond au tissu urbain traditionnel dans lequel les constructions sont implantées pour l'essentiel, à l'alignement des voies, en ordre continu et présentant une unité volumétrique. Pour partie elle est située en continuité du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans le centre-ville et a une vocation mixte, et au-delà elle se prolonge le long des principaux axes historiques soit avec un tissu mixte de faubourg, soit avec une vocation plus résidentielle. [...] »

La zone UA comprend deux secteurs :

- **Le secteur UAa** qui correspond au tissu moins dense plus éloigné du centre-ville, présentant des caractéristiques urbaines et paysagères similaires à la zone UA, mais des hauteurs plus faibles et une vocation plus résidentielle ;
- **Le secteur UAp** qui regroupe un ensemble de constructions de grand intérêt patrimonial, principalement composé d'immeubles collectifs, contigu au SPR dont une partie du bâti fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme.

[...] Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 est définie, sur le site de l'hôpital et ses abords, pour encadrer sa restructuration et sa reconversion et celle du quartier environnant (pièce n°4 du présent PLU). »

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

| Destinations                               | Sous-destinations                                                    | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole                                                |              | X            |                              |
|                                            | Exploitation forestière                                              |              | X            |                              |
| <b>Habitation</b>                          | <b>Logement</b>                                                      |              |              | X <sup>1</sup>               |
|                                            | <b>Hébergement</b>                                                   |              |              | X <sup>2</sup>               |
| <b>Commerce et activités de service</b>    | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                               | X            |              |                              |
|                                            | <b>Restauration</b>                                                  |              |              | X <sup>3</sup>               |
|                                            | Commerce de gros                                                     |              | X            |                              |
|                                            | <b>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> | X            |              |                              |
|                                            | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>                           |              |              | X <sup>4</sup>               |
|                                            | <b>Cinéma</b>                                                        | X            |              |                              |

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                         | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | X            |              |                              |
|                                                              | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |              |              | X <sup>5</sup>               |
|                                                              | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        | X            |              |                              |
|                                                              | <b>Salle d'art et de spectacles</b>                                                       | X            |              |                              |
|                                                              | <b>Équipements sportifs</b>                                                               | X            |              |                              |
|                                                              | <b>Autres équipements recevant du public</b>                                              | X            |              |                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie                                                                                 |              | X            |                              |
|                                                              | Entrepôt                                                                                  |              | X            |                              |
|                                                              | Bureau                                                                                    | X            |              |                              |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                         | X            |              |                              |

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. *Tableau ci-dessus*) :

X<sup>1</sup> : A l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, ...).

X<sup>2</sup> : A l'exception de l'hébergement d'urgence.

X<sup>3</sup> : Sous réserve de respect du règlement sanitaire départemental.

X<sup>4</sup> : A l'exception des constructions et aménagement nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et à l'accueil des caravanes.

X<sup>5</sup> : Est autorisée la construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Est autorisée l'extension et l'aménagement d'activités ou d'installations classées existantes, si les deux conditions suivantes sont respectées :

- l'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage et, s'il y a des nuisances, le nouveau projet comporte des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire de façon significative,
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement sont interdites.

## **b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **– Emprise au sol des constructions**

##### ***Dans l'ensemble de la zone UA***

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### ***Dans l'ensemble de la zone UA hors périmètre de l'OAP n°2***

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée ci-dessous sont autorisés à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.

##### ***Dans l'ensemble de la zone UA, hors périmètre de l'OAP n°2 et hors secteurs UAa et UAp***

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% maximum de la superficie totale du terrain.

En cas de commerce à rez-de-chaussée, l'emprise au sol du rez-de-chaussée peut être portée à 80%.

##### ***Dans les secteurs UAa et UAp***

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

En cas de commerce ou artisanat à rez-de-chaussée, l'emprise au sol du rez-de-chaussée peut être portée à 60%.

##### ***Dans le périmètre de l'OAP n°2***

Il n'est pas fixé de règle.

#### **– Hauteur des constructions**

##### ***Dans l'ensemble de la zone***

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 21 mètres.

En cas de mitoyenneté avec une unité foncière sur laquelle est implanté un bâti protégé, la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur maximum par rapport à la hauteur du bâtiment protégé calculée à l'égout du toit sur un linéaire de 5 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative avec cette unité foncière.

La hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives de fond de parcelle ne doit pas excéder 3 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;

- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur du bâti protégé doit rester inchangée. La hauteur des extensions doit s'harmoniser avec celle du bâti existant ; ce dernier doit rester le marqueur (la construction existante doit rester dominante).

#### **Dans l'ensemble de la zone UA, hors périmètre de l'OAP n°2 et hors secteur UAa**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieures ou égales à 35°.

Pour les toitures à pentes inférieures à 35° la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 15 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre.

En cas de commerce à rez-de-chaussée, la hauteur totale pourra être augmentée de 1 mètre.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieures ou égales à 35°.

Pour les toitures à pentes inférieures à 35° la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 12 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre.

#### **Dans le périmètre de l'OAP n°2**

##### Le long de la rue Léon Désoyer :

La hauteur des constructions ne peut excéder R+3, soit 12 mètres maximum. Cette hauteur pourra être portée à 13 mètres en cas de commerce et activité de service à rez-de-chaussée, indépendamment de la destination des étages supérieurs.

Lorsque le bâtiment est en partie affecté à la sous destination « cinéma », la hauteur maximale pourra être portée à 19 mètres.

##### Le long de la rue Armagis au niveau du secteur sauvegardé (au nord de la rue) :

La hauteur des constructions ne peut excéder R+4, soit 15 mètres maximum. Cette hauteur pourra être portée à 16 mètres en cas de commerce et activité de service à rez-de-chaussée, indépendamment de la destination des étages supérieurs.

##### Le long de la rue Armagis (au sud) et de la rue d'Ourches :

La hauteur des constructions ne peut excéder R+5, soit 18 mètres maximum. Cette hauteur pourra être portée à 19 mètres en cas de commerce et activité de service à rez-de-chaussée, indépendamment de la destination des étages supérieurs.

##### Au cœur du site le long des voies nouvelles :

La hauteur des constructions ne peut excéder R+5, soit 18 mètres maximum. Cette hauteur pourra être portée à 19 mètres en cas de commerce et activité de service à rez-de-chaussée, indépendamment de la destination des étages supérieurs.

Lorsque le bâtiment est en partie affecté à la sous destination « cinéma », la hauteur maximale pourra être portée à 19 mètres.

A l'angle des rues précitées, la hauteur de la construction devra respecter la plus défavorable des règles énoncées.

### – **Implantation des constructions**

#### **Dans l'ensemble de la zone**

##### • **Par rapport aux voies et emprises publiques**

En cas de « retrait de l'alignement imposé », repéré sur le document graphique pièce n°5.2. du PLU, les constructions s'implanteront sur ce retrait.

En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies ou emprises publiques.

Les saillies, les débords de toiture, balcons... en surplomb du domaine public ou du retrait de l'alignement repéré sur le document graphique peuvent être autorisés à condition de ne pas excéder 0,80 mètre depuis la façade.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Des retraits partiels inférieurs ou égaux à 1 mètre pourront être autorisés sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0,02 mètre, pour des motifs architecturaux.

Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus.

#### **Exemple illustré de la règle :**

Exemple d'implantations possibles des constructions



Implantation impossible



#### **Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

En cas de clôtures protégées, les constructions s'implanteront soit :

- à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies ;
- sur le retrait de l'alignement graphique repéré sur le document graphique.

Les extensions des constructions existantes s'implanteront dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies.

#### **Dispositions spécifiques applicables aux éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique :**

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement, au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé mesuré par rapport à l'alignement.

#### **Dans le périmètre de l'OAP n°2**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, qui figurent ci-dessus pour la zone UA s'imposent également.

**Dans le secteur UAa**

Les constructions (terrasses, saillies et balcons inclus) s'implanteront à l'intérieur d'une bande, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques, de :

- 30 mètres pour une profondeur de terrain allant jusqu'à 50 mètres ;
- 45 mètres pour une profondeur de terrain entre 50 à 80 mètres ;
- 60 mètres pour une profondeur de terrain supérieure à 80 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible se mesure par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.

Au-delà de la bande constructible, sont uniquement autorisés :

- Les surfaces commerciales et artisanales à rez-de-chaussée ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées au-delà de la bande constructible ;
- Les annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 mètres de hauteur ;
- Les garages ;
- Les piscines de plein air.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5 mètres supplémentaires.

- **Par rapport aux limites séparatives**

**Dans l'ensemble de la zone**

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les marges de recul réglementées, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...), balcons, le cas échéant.

**Dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAa**

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales et en limite ou en retrait des autres limites séparatives en respectant les marges de recul énoncées ci-après.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

**Dans le secteur UAa**

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales et en retrait des autres limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ( $L=H$ ), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade de la construction ( $L=H/2$ ), avec un minimum 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### **Dans l'ensemble de la zone**

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les distances minimales imposées :

L'extension pourra se réaliser à condition que la distance existante entre les constructions ne soit pas diminuée, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

#### **Dans l'ensemble de la zone UA hors secteur UAa**

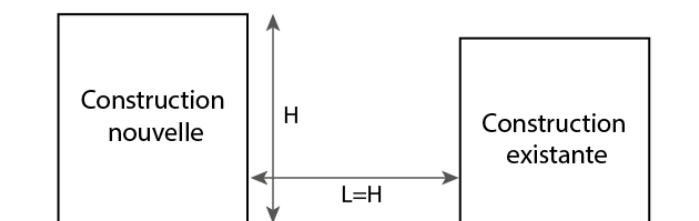
La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes au moins égales :

- à la hauteur de la façade ( $L=H$ ) avec un minimum de 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade divisé par deux ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.



### **b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

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

Les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Saint-Germain-en-Laye annexée au règlement.

### – **Caractéristiques architecturales**

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, tout comme les clôtures. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

#### **Façades**

##### Aspect général

Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il sera recherché la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

##### ***Dans l'ensemble de la zone hors périmètre de l'OAP n°2***

La hauteur du rez-de-chaussée du bâti donnant sur la rue ne devra pas être inférieure à 3 mètres sous dalle, par rapport au niveau du trottoir au droit de la construction, afin d'assurer une proportion des façades permettant une continuité par rapport au Site Patrimonial Remarquable (SPR).

##### ***Dans le périmètre de l'OAP n°2***

La hauteur du rez-de-chaussée du bâti donnant sur la rue devra être supérieure à 3 mètres sous dalle, par rapport au niveau du trottoir au droit de la construction.

Toutefois, le long de la rue Armagis, et uniquement en cas de déclivité du terrain naturel au droit de la construction, la hauteur pourra être ramenée à 2m50 minimum sous dalle pour toute ou partie de la façade donnant sur cette voie, sous réserve du maintien d'une insertion paysagère satisfaisante.

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le bâtiment.

##### Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

##### Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

##### Façades commerciales et enseignes

Les devantures et locaux commerciaux doivent s'intégrer à l'espace environnant et contribuer à l'unité de son paysage.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du premier étage.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même s'il s'agit d'une même activité, et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les aménagements des ouvertures devront prévoir une alternance de parties vitrées et de parties pleines, en harmonie de style et de couleur avec la construction.

Les peintures des façades et enseignes commerciales devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

## **Toitures**

### Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

### Forme et pente

#### ***Dans l'ensemble de la zone***

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

#### ***Dans l'ensemble de la zone UA, hors périmètre de l'OAP n°2***

La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

Les faibles pentes jusqu'à 20° devront être masquées en façade par un bandeau.

### Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m²) d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière ...

### Ouvertures et percements

Les lucarnes seront à 2 ou 3 versants. Elles seront recouvertes du même matériau que la couverture principale. Les ouvertures en toiture (châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Leur dimension ne pourra excéder 78 cm x 98 cm et elles seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

## **Clôtures**

### En limites des voies et des places publiques

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront constituées :

- Soit de murs en pierres apparentes,
- Soit d'un soubassement en maçonnerie, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique,
- Soit d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

En cas de clôture située en continuité d'un mur en pierre apparente protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repéré sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, qui ne respecte pas la hauteur maximale réglementée ci-dessus, la clôture, s'il s'agit d'un mur en pierre apparente pourra avoir la même hauteur que la clôture mitoyenne à protéger.

#### En limites séparatives

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublé d'une haie vive ;
- Soit d'un mur en pierre apparente ou en matériaux recouvert d'un enduit

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) devront être enduits.

#### **Dispositions diverses**

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrés à la construction et ne seront pas préjudiciables à l'esthétique et à l'environnement.

Ils devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils seront implantés à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Sur les bâtiments collectifs, les antennes individuelles sont proscrites, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

## Bâti à protéger

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés sur le document graphique pièce n°5.2 et dans le règlement annexe n°5.1.2 du PLU, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Leur démolition est interdite, sauf en ce qui concerne des stratifications historiques parasites altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti.
- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité.
- La modification partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, sous réserve qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.
- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit, tels qu'à l'origine. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de l'art.
- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasites doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.
- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle.
- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures ; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.
- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant être restaurées seront remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. On préférera des volets persiennés en bois ou en métal, battants ou repliables en tableau.
- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables est autorisée dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subies.

### Clôtures à protéger

Les clôtures repérées sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU constituées de murs, murs bahuts, grilles et portails doivent être préservées et restaurées ou restituées dans leur état et leur composition d'origine.

Les portails trop altérés pour être réparés peuvent être refaits à l'identique.

La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres ;
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre.

Les portails et portillons inscrits dans ces clôtures seront soit :

- en bois plein sur toute hauteur ;
- en serrurerie avec grille en partie haute.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

### Espaces paysagers protégés

La composition d'ensemble doit être préservée.

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif : les annexes à la construction principale n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol.

Les éléments construits des jardins tels que abris, pergolas, tonnelles, bassins, fontaines, abreuvoirs, sculptures, grottes, niches, etc. ... accompagnant la composition générale, ne peuvent être démolis. Ils seront maintenus en place, entretenus et réparés.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

### — Performances énergétiques et environnementales

#### Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Les efforts réalisés se traduisent par un coefficient Bbio inférieur de 10% au Bbiomax obtenus par : l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques...

Pour les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée.

**Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération** (*Cf. Lexique pour le mode de calcul*)

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Elles justifieront l'atteinte d'une consommation inférieure de 10% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m<sup>2</sup> par an.

Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

### Récupération des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

### Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (*cf. annexes du présent règlement*).

## c. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (*Cf. Lexique pour le mode de calcul*)

### Dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAa et périmètre de l'OAP n°2

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 80% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Pour toute nouvelle construction ou installation, les espaces libres non bâtis doivent justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 5%.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,1.

### Dans le secteur UAa

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 70% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Pour toute nouvelle construction ou installation, les espaces libres non bâtis doivent justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 10%.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,2.

### Dans le périmètre de l'OAP n°2

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables seront conformes aux orientations de l'OAP n°2.

- Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

### Dans l'ensemble de la zone UA hors périmètre de l'OAP n°2

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus. Ils devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) pour 100 m<sup>2</sup>.

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Aires de stationnement :

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront de préférence végétalisées.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Les aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 mètres de terre végétale et plantés.

### **Dans le périmètre de l'OAP n°2**

Les espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs seront conformes aux orientations de l'OAP n°2.

## **– Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

### **Les arbres remarquables**

L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec compensation par un arbre déjà formé (minimum 3m de hauteur), d'essence similaire ou de même développement (Cf. *la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*).

Les travaux au pied d'un arbre remarquable ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol du houppier/un rayon de 10m depuis le centre de l'arbre. Toutefois la création de voirie perméable, ne portant pas atteinte au système racinaire est autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

### **Les alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. *la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

### **Les espaces paysagers protégés**

Aucune construction n'est autorisée, sauf celles à usage de stockage d'outillage (emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup>).

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. *la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements nécessaires à l'exploitation de la ligne ferroviaire.

– **Eaux pluviales et de ruissellement**

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiées. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

– **Clôtures**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **d. STATIONNEMENT**

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

##### ***Dans le périmètre de l'OAP n°2***

Pour satisfaire en toute ou partie aux obligations découlant des dispositions précédentes, et même en l'absence d'impossibilité technique, le pétitionnaire pourra toutefois se prévaloir des places de stationnement (véhicules et/ou deux roues) existantes ou projetées sur un autre terrain dès lors qu'elles sont prévues dans le cadre d'un projet précédemment ou concomitamment autorisé par un autre permis de construire, y compris délivré à un autre pétitionnaire, sans qu'il soit besoin que le projet soumis à ces obligations ait la même destination que le projet précédemment ou concomitamment autorisé.

La mise en œuvre de cette faculté est toutefois subordonnée aux conditions cumulatives suivantes : ces places de stationnement doivent être situées dans le périmètre de l'OAP ; ces places de stationnement doivent être excédentaires au regard des besoins réglementaires de l'opération dans le cadre de laquelle elles ont été réalisées ou doivent être réalisées ; ces places de stationnement devront présenter les mêmes caractéristiques (dimensions, localisations, aménagements, etc.) que celles requises au titre de l'opération mettant en œuvre cette faculté ; le pétitionnaire devra justifier dans sa demande de la mise à disposition de ces places à son bénéfice.

Les places ainsi prises en compte ne pourront plus être affectées ultérieurement à une autre opération.

Les espaces de stationnement peuvent par ailleurs être réalisés sous l'emprise des voies publiques existantes ou projetées au sein de l'OAP sous réserve de l'obtention de l'accord du gestionnaire de la voirie publique concernée pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

##### ***Dans l'ensemble de la zone***

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m<sup>2</sup> susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), le nombre de places exigibles, pour une opération de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), est de deux places.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Ainsi les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

A partir de 5 places exigibles, 100 % des places exigibles devront être closes et couvertes (réalisées dans le volume de la construction ou dans une construction annexe).

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique. Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, lorsque le linéaire de façade sur la voie est inférieur à 30 mètres. Au-delà de 30 mètres, deux accès sont autorisés.

Normes de stationnement des véhicules motorisés :

| Destination       | Sous destination                                                         | Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                             | Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b> | Logement<br>(Dans l'ensemble de la zone UA, hors périmètre de l'OAP n°2) | Studio : 1 place<br>T2 et + : 2 places<br>1 place par logement locatif financé par l'Etat   | 1 place par logement<br>0,5 place par logement locatif financé par l'Etat |
|                   | Logement<br>(Dans le périmètre de l'OAP n°2)                             | Studio : 1 place<br>T2 et + : 1,4 places<br>1 place par logement locatif financé par l'Etat | 1 place par logement<br>0,5 place par logement locatif financé par l'Etat |

|                                                           | Hébergement                                                                                            | 1 place pour 3 chambres                                                                                                                                                                      | 1 place pour 4 chambres                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Commerce et activité de service</b>                    | Artisanat et commerce de détail<br><i>(Dans l'ensemble de la zone UA, hors périmètre de l'OAP n°2)</i> | 1 place par tranche de 40 m² de SDP                                                                                                                                                          | 1 place par tranche de 40 m² de SDP                                                                                                                                                          |
|                                                           | Artisanat et commerce de détail<br><i>(Dans le périmètre de l'OAP n°2)</i>                             | Il n'est pas fixé de règle                                                                                                                                                                   | Il n'est pas fixé de règle                                                                                                                                                                   |
|                                                           | Restauration                                                                                           | 1 place par tranche de 40 m² de SDP                                                                                                                                                          | 1 place par tranche de 40 m² de SDP                                                                                                                                                          |
|                                                           | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                           | 1 place par tranche de 40 m² de SDP                                                                                                                                                          | 1 place par tranche de 40 m² de SDP                                                                                                                                                          |
|                                                           | Hébergement hôtelier et touristique                                                                    | 1 place pour 3 chambres                                                                                                                                                                      | 1 place pour 4 chambres                                                                                                                                                                      |
|                                                           | Cinéma<br><i>(Dans l'ensemble de la zone UA, hors périmètre de l'OAP n°2)</i>                          | 1 place par tranche de 10 fauteuils                                                                                                                                                          | 1 place par tranche de 15 fauteuils                                                                                                                                                          |
|                                                           | Cinéma<br><i>(Dans le périmètre de l'OAP n°2)</i>                                                      | Il n'est pas fixé de règle                                                                                                                                                                   | Il n'est pas fixé de règle                                                                                                                                                                   |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés                     | 1 place par tranche de 45 m² de SDP                                                                                                                                                          | 1 place par tranche de 55 m² de SDP                                                                                                                                                          |
|                                                           | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                            | 1 place par tranche de 45 m² de SDP                                                                                                                                                          | 1 place par tranche de 55 m² de SDP                                                                                                                                                          |
|                                                           | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                            | Enseignement :<br>1er degré : 1 place par classe<br>2nd degré : 2 places par classe<br>supérieur : 8 places par classe<br><br>Etablissement sanitaire et social :<br>1 place pour 3 chambres | Enseignement :<br>1er degré : 1 place par classe<br>2nd degré : 2 places par classe<br>supérieur : 8 places par classe<br><br>Etablissement sanitaire et social :<br>1 place pour 3 chambres |
|                                                           | Salles d'art et de spectacles                                                                          | 1 place par tranche de 10 personnes *                                                                                                                                                        | 1 place par tranche de 20 personnes *                                                                                                                                                        |
|                                                           | Équipements sportifs                                                                                   | 1 place par tranche de 50 personnes *                                                                                                                                                        | 1 place par tranche de 100 personnes *                                                                                                                                                       |
|                                                           | Autres équipements recevant du public                                                                  | 1 place par tranche de 10 personnes *                                                                                                                                                        | 1 place par tranche de 20 personnes *                                                                                                                                                        |

| Destination                                                  | Sous destination                  | Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte | Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                         |                                                                 |                                                                                                                                   |
|                                                              | Entrepôt                          |                                                                 |                                                                                                                                   |
|                                                              | Bureaux                           | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                 | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP avec une norme plafond imposée de 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition | 1 place par tranche de 50 personnes *                           | 1 place par tranche de 100 personnes *                                                                                            |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole             |                                                                 |                                                                                                                                   |
|                                                              | Exploitation forestière           |                                                                 |                                                                                                                                   |

\* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
  - Habitation comportant plus de trois logements,
  - Bureaux,
  - Commerce et d'activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m<sup>2</sup>,
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m<sup>2</sup> susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

#### Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Normes de stationnement des vélos :

|                                                              | <b>Norme plancher</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitat collectif</b>                                     | <u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u><br>0,75 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> )<br><br><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u><br>1,5 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> )            |
| <b>Bureau</b>                                                | 1,5 m <sup>2</sup> minimum pour 100 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | 1 place pour 10 employés                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Équipement publics ou d'intérêt collectif</b>             | <u>Équipements publics :</u> 1 place pour 10 employés<br><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u><br>- Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves<br>- Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves<br>- Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | 1,5 places pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)                                                                                                                                                                                                               |

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### – **Accès et voiries**

##### *Dans l'ensemble de la zone UA, hors périmètre de l'OAP n°2*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 mètres.

Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

##### *Dans le périmètre de l'OAP n°2*

Les voiries seront compatibles avec les principes de liaisons définis dans l'OAP n°2 (*pièce n°4 du présent PLU*).

#### b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

##### – **Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute opération nouvelle doit respecter un rejet au réseau d'assainissement limité à 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

**Extrait du rapport de présentation :** [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« **La zone UB** correspond au tissu urbain mixte relativement hétérogène situé à proximité des gares du Transilien et des stations à venir du Tram 13 Express. Ce tissu est propice au renouvellement urbain ou à des mutations sur des secteurs stratégiques d'aménagement ou de réflexion.

Il comprend deux secteurs :

- **le secteur UBa** qui correspond à l'éco-quartier Lisière-Pereire. [...] qui est couvert par le périmètre de l'OAP N°1 ;
- **le secteur UBb** qui correspond à la zone d'activités des coteaux du Bel Air et ses abords, le long du boulevard de la Paix.

La zone UB comprend également deux Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'OAP n°1 Reconquête des franges ferroviaires, correspondant au secteur UBa, et l'OAP n°4 correspondant à la mise en valeur du rû de Buzot et à la couture nord-sud de part et d'autre de la RN13 au niveau de la place Aschaffenburg / sous-Préfecture (pièce n°4 du présent PLU).

### **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

#### **a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

| Destinations                               | Sous-destinations                                                    | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole                                                |              | X            |                              |
|                                            | Exploitation forestière                                              |              | X            |                              |
| <b>Habitation</b>                          | <b>Logement</b>                                                      |              |              | X <sup>1</sup>               |
|                                            | <b>Hébergement</b>                                                   |              |              | X <sup>2</sup>               |
| <b>Commerce et activités de service</b>    | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                               | X            |              |                              |
|                                            | <b>Restauration</b>                                                  |              |              | X <sup>3</sup>               |
|                                            | Commerce de gros                                                     |              | X            |                              |
|                                            | <b>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> | X            |              |                              |
|                                            | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>                           |              |              | X <sup>4</sup>               |
|                                            | <b>Cinéma</b>                                                        | X            |              |                              |

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                         | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | X            |              |                              |
|                                                              | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |              |              | X <sup>5</sup>               |
|                                                              | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        | X            |              |                              |
|                                                              | <b>Salle d'art et de spectacles</b>                                                       | X            |              |                              |
|                                                              | <b>Equipements sportifs</b>                                                               | X            |              |                              |
|                                                              | <b>Autres équipements recevant du public</b>                                              | X            |              |                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie                                                                                 |              | X            |                              |
|                                                              | Entrepôt                                                                                  |              | X            |                              |
|                                                              | <b>Bureau</b>                                                                             | X            |              |                              |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                         |              | X            |                              |

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. *Tableau ci-dessus*) :

X<sup>1</sup> : A l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, ...).

X<sup>2</sup> : A l'exception de l'hébergement d'urgence.

X<sup>3</sup> : Sous réserve de respect du règlement sanitaire départemental.

X<sup>4</sup> : A l'exception des constructions et aménagement nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et à l'accueil des caravanes.

X<sup>5</sup> : Est autorisée la construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Est autorisée l'extension et l'aménagement d'activités ou d'installations classées existantes, si les deux conditions suivantes sont respectées :

- l'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage et, s'il y a des nuisances, le nouveau projet comporte des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire de façon significative,
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement sont interdites.

## **b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **Dans le secteur UBb**

Les constructions nouvelles, les opérations de réhabilitations lourdes et de rénovation devront comporter de l'habitation avec un maximum de 30%.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **– Emprise au sol des constructions**

##### ***Dans l'ensemble de la zone UB***

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée ci-dessous :

L'extension est autorisée à condition que l'emprise au sol reste inchangée.

##### ***Dans l'ensemble de la zone UB hors secteurs UBa et UBb***

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

##### ***Dans les secteurs UBa et UBb***

Il n'est pas fixé de règle.

#### **– Hauteur des constructions**

##### ***Dans l'ensemble de la zone***

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 21 mètres maximum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

##### ***Dans l'ensemble de la zone UB hors secteur UBa***

La règle de hauteur des constructions est définie sur le document graphique pièce n°5.2.8 Plan général des hauteurs de la zone UB.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.

En cas de mitoyenneté avec une unité foncière sur laquelle est implanté un bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur maximum par rapport au bâtiment protégé calculée à l'égout du toit sur un linéaire de 5 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative avec cette unité foncière.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

En cas d'aménagement ou d'extension la hauteur du bâti protégée doit rester inchangée.

### **Dans le secteur UBa**

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 22,50 mètres.

#### — **Implantation des constructions**

### **Dans l'ensemble de la zone UB**

Dans la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérée sur les documents graphiques du règlement (*pièce n°5.2 du PLU*) :

Toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 5 mètres de la limite séparative de l'emprise ferroviaire, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dans l'ensemble de la zone UB**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les extensions s'implanteront dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies.

### **Dans l'ensemble de la zone UB hors secteur UBa**

En cas de « retrait de l'alignement imposé », repéré sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, les constructions s'implanteront sur ce retrait.

En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies ou emprises publiques.

#### **Exemple illustré de la règle :**

*Exemple d'implantations possibles des constructions*

*Implantation impossible*



Les saillies, les débords de toiture, balcons... en surplomb du domaine public ou du retrait de l'alignement repéré sur le document graphique sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,80 mètre depuis la façade.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Des retraits partiels inférieurs ou égaux à 1 m pourront être autorisés sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0,02 mètre, pour des motifs architecturaux.

Toutefois, lorsque le projet présente des qualités architecturales remarquables et que son insertion dans l'environnement et le paysage urbain a été particulièrement étudiée, le retrait de l'alignement pourrait être autorisé en cas de desserte par une servitude de passage ou un appendice d'accès.

Pour l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles ci-dessus :

Il n'est pas fixé de règle.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Pour les constructions existantes, les extensions s'implanteront dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies.

En cas de clôtures protégées, les constructions s'implanteront soit :

- à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies ;
- sur le retrait de l'alignement graphique repéré sur le document graphique.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement, au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé mesuré par rapport à l'alignement.

#### **Dans le secteur UBa,**

Les principes d'implantation des constructions définis dans l'OAP n°1 (pièce n°4 du présent PLU) devront être respectés.

- **Par rapport aux limites séparatives**

#### **Dans l'ensemble de la zone**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies et débords de toiture supérieurs à 0.80m, les balcons, le cas échéant.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessous ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport aux limites séparatives, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée) ;

#### **Dans l'ensemble de la zone UB hors secteurs UBa et UBb**

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales. Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des autres limites.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale : à la hauteur de la façade ( $L=H$ ) avec un minimum de :

- à la hauteur de la façade de la construction ( $L=H$ ) avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

#### **Dans le secteur UBa**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ( $L=H$ ) avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

#### **Dans le secteur UBb**

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales. Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des autres limites.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ( $L=H$ ) avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### **Dans l'ensemble de la zone**

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les distances minimales énoncées ci-dessous :

L'extension pourra se réaliser à condition que la distance existante entre les constructions ne soit pas diminuée, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

**Dans l'ensemble de la zone UB hors secteurs UBa et UBb**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes au moins égales :

- à la hauteur de la façade ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade divisée par deux ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

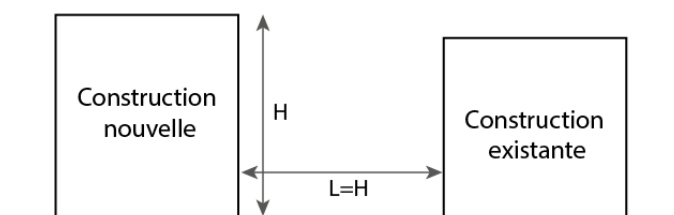
**Dans le secteur UBa**

Il n'est pas fixé de règle.

**Dans le secteur UBb**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes au moins égales :

- à la hauteur de la façade ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade divisée par deux ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

**b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

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

Les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Saint-Germain-en-Laye annexée au règlement.

– **Caractéristiques architecturales**

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

## Façades

### Aspect général

Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il sera recherché la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le bâtiment.

### Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

### Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

## Toitures

### Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

### Forme et pente

La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

Les faibles pentes jusqu'à 20° devront être masquées en façade par un bandeau.

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

### Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m²) d'aspect vieillies et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière ...

### Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture (châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Leur dimension ne pourra excéder 78 cm x 98 cm et elles seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

## Clôtures

### Dans la zone UBa

Les clôtures devront respecter le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et techniques de l'opération d'aménagement de la Lisière Pereire, en termes de caractéristiques et d'implantation.

Toutes les clôtures opaques ainsi que toutes les clôtures sur muret sont interdites sur l'ensemble de la lisière Pereire. Le PVC est par ailleurs proscrit pour toutes les clôtures du projet

Les lots de logement sont séparés par des noues, présentant en leur point le plus bas une clôture de façon à conserver la perspective architecturale.

Afin de maintenir la continuité visuelle à travers le rez-de-chaussée des immeubles de logements, la séparation entre l'espace public et les cœurs d'îlot se matérialise par des clôtures en barreaudage vertical peint en gris foncé (RAL 7012) et d'une hauteur de 1,50 m maximum.

La clôture suivra les prescriptions qui suivent :

- Barreaux de section rectangulaire (20 x 50 mm)
- Poteaux de fixation (section 20 x 80 mm)
- Espacement entre les barreaux (110mm)
- Lisses haute et basse positionnées en face arrière des barreaux, à 20cm de haut des tubes et en extrémité basse de ceux-ci ; tube rectangulaire de 20 x 35 mm.

Les clôtures positionnées au fond des noues sont constituées de plusieurs modules d'un barreau en acier de section circulaire de 50mm de diamètre, une longueur de 2m et une hauteur de 80 cm.

Les clôtures s'intègrent à ces noues paysagées pour limiter leur impact visuel tout en conservant leur fonction d'obstacle.

Les prescriptions à suivre pour les portails d'accès sont les mêmes que pour les clôtures fixes

Les limites entre les lots d'activité seront traitées afin de préserver la perméabilité entre espace public et espace privé.

Les clôture limitant l'espace public du lot B sur la place du marché auront une hauteur de 1,5m maximum et seront constituées de barreaudage vertical peint en gris foncé (RAL 7012).

Une continuité totale est donc recherchée entre l'espace public et l'espace privé. Dans le cas où une clôture est installée, celle-ci devra respecter les mêmes prescriptions que les clôtures des lots de logement.

### Dans l'ensemble de la zone UB hors UBa

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

#### En limites des voies et des places publiques

Elles seront constituées :

- d'un soubassement en maçonnerie, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique,
- ou d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences

doivent être diversifiées (3 minimum), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

#### En limites séparatives

Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublé d'une haie vive.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) devront être enduits.

#### **Dispositions diverses**

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisible de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Sur les bâtiments collectifs, les antennes individuelles sont prosrites, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

#### **– Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

#### **Bâti à protéger**

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés sur le document graphique pièce n°5.2 et dans le règlement annexe n°5.1.2 du PLU, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité ou si cela concerne des stratifications historiques parasites altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti.
- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables est autorisée dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- La modification partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, et qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.
- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant.

- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit, tels qu'à l'origine. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de l'art.
- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasites doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.
- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle.
- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures ; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.
- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant être restaurées seront remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).
- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subies ;

### Clôtures à protéger

Les clôtures et/ou portails repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU devront être préservées ou restituées dans leur état et leur composition d'origine.

Les portails et portillons inscrits dans ces clôtures seront soit :

- en bois plein sur toute hauteur ;
- en serrurerie avec grille en partie haute.

La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres ;
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

### Espaces paysagers protégés

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes à la construction principale n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

### — Performances énergétiques et environnementales

#### **Dans l'ensemble de la zone UB hors secteur UBa**

### Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Les efforts réalisés se traduisent par un coefficient Bbio inférieur de 20% au Bbiomax obtenus par : l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques...

Pour les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée.

**Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération** (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Les constructions nouvelles justifieront l'atteinte d'une consommation inférieure de 40 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max) pour les bureaux et inférieure de 20 % pour tous les autres bâtiments.

Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R (solaire, bois, géothermie, récupération de chaleur sur les eaux de douches...) est obligatoire (production de chaleur ou d'électricité).

En cas de desserte par un réseau de chaleur, le raccordement de toute opération nouvelle à ce réseau de chaleur est obligatoire. Une dérogation est possible si l'opération justifie l'atteinte d'une consommation annuelle d'énergie primaire réglementaire pour le chauffage et l'ECS inférieure à 30 kWhEP/m<sup>2</sup> pour l'habitat et inférieure à 25 kWhEP/m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments.

Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m<sup>2</sup> par an.

Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

**Récupération des eaux pluviales**

Les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation : Volume de stockage (en m<sup>3</sup>) ≥ 0,007 \* Surface d'espaces végétalisés (en m<sup>2</sup>)

**Gestion des déchets**

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (cf. annexes du présent règlement).

Toute construction nouvelle disposant d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé, devra disposer d'un emplacement pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70 mètres par rapport au point de collecte.

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

**Dans le secteur UBa**

Il n'est pas fixé de règle.

### C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

##### **Dans l'ensemble de la zone UB hors secteur UBa**

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit préserver 30% minimum de l'unité foncière en pleine terre.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

##### **Dans le secteur UBa**

Il n'est pas fixé de règle.

#### – Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

##### **Dans l'ensemble de la zone UB hors secteur UBa**

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus. Ils devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) pour 100 m².

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Aires de stationnement :

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront de préférence végétalisées.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 mètres de terre végétale et plantés.

##### **Dans le secteur UBa**

Il n'est pas fixé de règle.

#### – Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

##### **Les arbres remarquables**

Les arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) et peu exigeantes en eau. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

### Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

### Les espaces paysagers protégés

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Aucune construction ni installation n'est autorisée, à l'exception de celles nécessaires à l'activité ferroviaire.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

#### – **Eaux pluviales et de ruissellement**

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiées. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

#### – **Clôtures**

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

#### d. STATIONNEMENT

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m<sup>2</sup> susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP), le nombre de places exigibles, pour une opération de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP), est de deux places.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Ainsi les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

À partir de 5 places exigibles, 70 % des places exigibles devront être closes et couvertes (réalisées dans le volume de la construction ou dans une construction annexe).

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique. Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, lorsque le linéaire de façade sur la voie est inférieur à 30 mètres. Au-delà de 30 mètres, deux accès sont autorisés.

Normes de stationnement des véhicules motorisés :

| Destination                                                  | Sous destination                                                                   | Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                                                                                                                              | Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                           | Studio : 1 place<br>T2 et + : 2 places<br>1 place par logement locatif financé par l'Etat                                                                                                    | 1 place par logement<br>0,5 place par logement locatif financé par l'Etat                                                                                                                    |
|                                                              | Hébergement                                                                        | 1 place pour 3 chambres                                                                                                                                                                      | 1 place pour 4 chambres                                                                                                                                                                      |
| <b>Commerce et activité de service</b>                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              |
|                                                              | Restauration                                                                       |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | 1 place pour 3 chambres                                                                                                                                                                      | 1 place pour 4 chambres                                                                                                                                                                      |
|                                                              | Cinéma                                                                             | 1 place par tranche de 10 fauteuils                                                                                                                                                          | 1 place par tranche de 15 fauteuils                                                                                                                                                          |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Enseignement :<br>1er degré : 1 place par classe<br>2nd degré : 2 places par classe<br>supérieur : 8 places par classe<br><br>Etablissement sanitaire et social :<br>1 place pour 3 chambres | Enseignement :<br>1er degré : 1 place par classe<br>2nd degré : 2 places par classe<br>supérieur : 8 places par classe<br><br>Etablissement sanitaire et social :<br>1 place pour 3 chambres |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | 1 place par tranche de 10 personnes *                                                                                                                                                        | 1 place par tranche de 20 personnes *                                                                                                                                                        |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | 1 place par tranche de 50 personnes *                                                                                                                                                        | 1 place par tranche de 100 personnes *                                                                                                                                                       |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | 1 place par tranche de 10 personnes *                                                                                                                                                        | 1 place par tranche de 20 personnes *                                                                                                                                                        |
|                                                              |                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Bureaux                                                                            | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP avec une norme plafond imposée de 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                            |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  | 1 place par tranche de 50 personnes *                                                                                                                                                        | 1 place par tranche de 100 personnes *                                                                                                                                                       |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole                                                              |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |

\* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
  - Habitation comportant plus de trois logements,
  - Bureaux,
  - Commerce et d'activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m<sup>2</sup>,
  - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m<sup>2</sup> susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

#### Normes de stationnement des vélos :

|                                                              | <b>Norme plancher</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitat collectif</b>                                     | <u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u><br>0,75 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> )<br><br><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u><br>1,5 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> )            |
| <b>Bureau</b>                                                | 1,5 m <sup>2</sup> minimum pour 100 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | 1 place pour 10 employés                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Équipement publics ou d'intérêt collectif</b>             | <u>Équipements publics :</u> 1 place pour 10 employés<br><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u><br>- Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves<br>- Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves<br>- Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | 1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)                                                                                                                                                                                                                |

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### – **Accès et voiries**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 mètres.

Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

##### ***Dans les périmètres des OAP n°1 et 4***

Les voiries et dessertes seront compatibles avec les principes définis dans les OAP (*pièce n°4 du présent PLU*).

#### b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

##### – **Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute opération nouvelle doit respecter un rejet au réseau d'assainissement limité à 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

**Extrait du rapport de présentation :** *[Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]*

« **La zone UC** correspond aux opérations d'habitat collectif des années 1960-1970 et leurs équipements d'accompagnements implantés sur de grandes emprises foncières largement végétalisées. Elle correspond également à des opérations d'habitat et d'équipements implantées au cœur de grandes propriétés closes de murs présentes en périphérie du centre historique. Il s'agit pour l'essentiel d'un tissu existant qui n'a pas vocation à muter ou qui devra muter vers ce type de caractéristiques.

Elle comprend trois secteurs :

- Secteur UCa qui correspond au quartier d'habitat collectif Rotonde-Saint-Léger, à l'ouest des voies ferrées ;
- Secteur UCb qui correspond au tissu de grandes opérations situé en bordure de forêt au nord et en limite du SPR au sud ;
- Secteur UCm qui correspond aux secteurs à dominante militaire : le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges, et le quartier Goupil.

[...] Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) est définie au sein du secteur UC sur le site du village d'Hennemont (OAP n°3) pour encadrer sa densification (*pièce n°4 du présent PLU*). »

## **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

| Destinations                               | Sous-destinations                                                    | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole                                                |              | X            |                              |
|                                            | Exploitation forestière                                              |              | X            |                              |
| <b>Habitation</b>                          | <b>Logement</b>                                                      |              |              | X <sup>1</sup>               |
|                                            | <b>Hébergement</b>                                                   |              |              | X <sup>2</sup>               |
| <b>Commerce et activités de service</b>    | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                               | X            |              |                              |
|                                            | <b>Restauration</b>                                                  |              |              | X <sup>3</sup>               |
|                                            | Commerce de gros                                                     |              | X            |                              |
|                                            | <b>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> | X            |              |                              |
|                                            | Hébergement hôtelier et touristique                                  |              | X            |                              |
|                                            | Cinéma                                                               |              | X            |                              |

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                         | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | X            |              |                              |
|                                                              | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |              |              | X <sup>4</sup>               |
|                                                              | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        | X            |              |                              |
|                                                              | <b>Salle d'art et de spectacles</b>                                                       | X            |              |                              |
|                                                              | <b>Equipements sportifs</b>                                                               | X            |              |                              |
|                                                              | <b>Autres équipements recevant du public</b>                                              | X            |              |                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie                                                                                 |              | X            |                              |
|                                                              | Entrepôt                                                                                  |              |              | X <sup>5</sup>               |
|                                                              | <b>Bureau</b>                                                                             | X            |              |                              |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                         |              | X            |                              |

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. *Tableau ci-dessus*) :

X<sup>1</sup> : A l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, ...).

X<sup>2</sup> : A l'exception de l'hébergement d'urgence.

X<sup>3</sup> : Sous réserve de respect du règlement sanitaire départemental.

X<sup>4</sup> : Est autorisée la construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

X<sup>5</sup> : Dans le secteur UCm, dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil est autorisée la construction d'entrepôts liés aux équipements d'intérêts collectifs et services publics.

Est autorisée l'extension et l'aménagement d'activités ou d'installations classées existantes, si les deux conditions suivantes sont respectées :

- l'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage et, s'il y a des nuisances, le nouveau projet comporte des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire de façon significative,
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement sont interdites.

## **b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **– Emprise au sol des constructions**

##### ***Dans l'ensemble de la zone UC***

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### ***Dans l'ensemble de la zone UC hors secteurs UCa et périmètre de l'OAP n°3***

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% maximum de la superficie totale des terrains.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée ci-dessus sont autorisés à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.

##### ***Dans le secteur UCa***

Il n'est pas fixé de règle.

##### ***Dans le périmètre de l'OAP n°3***

L'emprise au sol des constructions sera compatible avec les zones constructibles définies dans l'OAP n°3 (*pièce n°4 du présent PLU*).

#### **– Hauteur des constructions**

##### ***Dans l'ensemble de la zone hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm***

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 21 mètres maximum.

##### ***Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm***

La hauteur des équipements de service public et d'intérêt collectif n'est pas limitée.

##### ***Dans l'ensemble de la zone***

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;

- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- En cas de mitoyenneté avec une unité foncière sur laquelle est implanté un bâti protégé, la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur maximum par rapport au bâtiment principal protégé calculée à l'égout du toit sur un linéaire de 5 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative avec cette unité foncière.
- Cette règle ne s'applique pas dans les orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU.

**Dans l'ensemble de la zone UC hors secteurs UCa et UCb**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 18 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport à la voie ou emprise publique.

**Dans le secteur UCa**

La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres à l'égout du toit et 21 mètres au faîtage.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 18 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 21 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre.

**Dans le secteur UCb**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 15 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre.

– **Implantation des constructions**

**Dans l'ensemble de la zone**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, repérée sur les documents graphiques du règlement (*pièce n°5.2 du PLU*) :

Toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

• **Par rapport aux voies et emprises publiques**

**Dans l'ensemble de la zone UC hors secteur UCa, le camp militaire de Gallieni, le camp des loges et le quartier Goupil en UCm**

Les constructions s'implanteront en retrait des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, avec un minimum de 5 mètres.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies, les débords de toiture, balcons, le cas échéant.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;

- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les extensions s'implanteront dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies.

En cas de clôtures protégées, les constructions s'implanteront soit :

- à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies ;
- sur le retrait de l'alignement graphique repéré sur le document graphique.

**Dans le secteur UCa et le camp militaire de Galliéni, le camp des loges et le quartier Goupil en UCm**

Il n'est pas fixé de règle.

- **Par rapport aux limites séparatives**

**Dans l'ensemble de la zone**

En cas de retrait la marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

**Dans l'ensemble de la zone UC hors secteur UCa**

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives latérales et des autres limites.

**Dans le secteur UCa**

Les constructions pourront s'implanter sur l'une seule des limites séparatives latérales.

Les constructions s'implanteront en retrait des autres limites.

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**Dans l'ensemble de la zone**

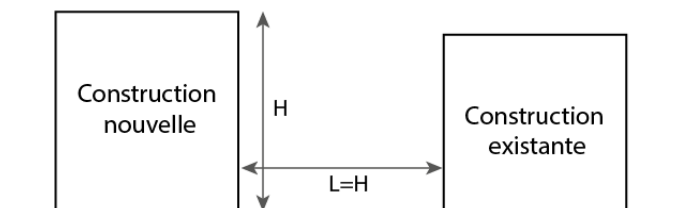
Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

Lorsque le projet de construction concerne l'extension d'une construction existante ne respectant pas les distances minimales imposées, l'extension pourra se réaliser à condition que la distance existante entre les constructions ne soit pas diminuée, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

**Dans l'ensemble de la zone UC hors secteurs UCa**

Les constructions implantées sur une même propriété ne pourront pas être contiguës. La marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade divisée par deux ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

**Dans le secteur UCa**

Les constructions implantées sur une même propriété pourront être contiguës ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul entre les constructions, comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard, sera au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

**b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

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

Les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette de couleurs de la Ville de Saint-Germain-en-Laye annexée au présent règlement.

— **Caractéristiques architecturales**

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le bâtiment.

**Façades**Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

### Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

## **Toitures**

### Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

### Forme et pente

La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

Les faibles pentes jusqu'à 20° devront être masquées en façade par un bandeau.

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

### Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m²) d'aspect vieillies et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière ...

### Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture (châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Leur dimension ne pourra excéder 78 cm x 98 cm et elles seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

## **Clôtures**

***Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm***

### En limites des voies et des emprises publiques

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- d'un soubassement en maçonnerie, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique ;
- ou d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique ;
- ou d'un mur en pierres de pays apparentes.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

#### En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublé d'une haie vive.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) devront être enduits.

#### **Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm**

La hauteur des clôtures en limite des voies et emprises publiques et en limite séparative est limitée à 3,5 m et pourra être autorisée à certains endroits jusqu'à 5 m pour des raisons techniques. Les clôtures situées en limite des voies et emprises publiques et en limite séparative pourront être composées d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive et pourront être occultées par un festonnage.

### **Dispositions diverses**

#### **Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm**

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisible de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Sur les bâtiments collectifs, les antennes individuelles sont proscrites, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

#### **Dans le camp militaire de Galliéni, camp des Loges et le quartier Goupil en UCm**

Il pourra être dérogé aux règles précédentes régissant les caractéristiques architecturales des installations pour des raisons d'exploitation, de maintenance et de sécurité des installations militaires, à condition que les contraintes du site le justifient et que son contexte paysager soit préservé.

– **Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

### **Bâti à protéger**

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés sur le document graphique pièce n°5.2 et dans le règlement annexe n°5.1.2 du PLU, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité ou si cela concerne des stratifications historiques parasites altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti.
- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables est autorisée dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- La modification partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, et qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.
- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit, tels qu'à l'origine. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de l'art.
- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasites doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.
- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle.
- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures ; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.
- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant être restaurées seront remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).
- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subies ;

### **Clôtures à protéger**

Les clôtures repérées sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU devront être préservées ou restituées dans leur état et leur composition d'origine.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

- soit en bois plein sur toute hauteur ;
- soit en serrurerie avec grille en partie haute.

La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres ;
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

### Espaces paysagers à protéger

Dans les espaces paysagers protégés sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes à la construction principale n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

### – **Performances énergétiques et environnementales**

#### Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Les efforts réalisés se traduisent par un coefficient Bbio inférieur de 20% au Bbiomax obtenus par : l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques...

Pour les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée.

#### **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération** (*Cf. Lexique pour le mode de calcul*)

Les constructions nouvelles justifieront l'atteinte d'une consommation inférieure de 40 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max) pour les bureaux et inférieure de 20 % pour tous les autres bâtiments.

Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération (solaire, bois, géothermie, récupération de chaleur sur les eaux de douches...) est obligatoire (production de chaleur ou d'électricité).

En cas de desserte par un réseau de chaleur, le raccordement de toute opération nouvelle à ce réseau de chaleur est obligatoire. Une dérogation est possible si l'opération justifie l'atteinte d'une consommation annuelle d'énergie primaire

réglementaire pour le chauffage et l'ECS inférieure à 30 kWhEP/m<sup>2</sup> pour l'habitat et inférieure à 25 kWhEP/m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments.

Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m<sup>2</sup> par an.

Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

### Récupération des eaux pluviales

#### **Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm**

Les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation : Volume de stockage (en m<sup>3</sup>) ≥ 0,007 \* Surface d'espaces végétalisés (en m<sup>2</sup>).

#### **Dans le camp militaire de Galliéni, camp des Loges et le quartier Goupil en UCm**

Il n'est pas fixé de règle.

### Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (cf. *annexes du présent règlement*).

Dans tous les cas, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70 mètres par rapport au point de collecte.

Toute construction nouvelle disposant d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé, devra disposer d'un emplacement pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m<sup>2</sup>.

## **c. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **– Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

#### **Dans l'ensemble de la zone UC hors secteur UCa**

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 30%.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

#### **Dans le secteur UCa**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les espaces libres non bâtis doivent justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 80%.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,2.

### **– Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

**Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm**

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus. Ils devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) pour 100 m<sup>2</sup>.

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Dans le cas où des aménagements autorisés (assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt) sont réalisés dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, ils doivent présenter une valeur écologique élevée :

- Les coupes sont autorisées pour maintenir ou conforter une lisière étagée.
- Les essences plantées sont régionales et adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). La plantation d'espèces envahissantes est interdite.
- Les aménagements, en particulier les cheminements, sont perméables.

Aires de stationnement :

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront de préférence végétalisées.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Les aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 mètres de terre végétale et plantés.

**Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en Ucm**

Les aires de stationnement de plus de 16 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 8 places. La disposition et la répartition de ces plantations seront organisées en tenant compte des besoins spécifiques des installations militaires.

– **Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23**

**Les arbres remarquables**

Les arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

**Les alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

**Les espaces paysagers protégés**

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Aucune construction n'est autorisée, sauf celles à usage de stockage d'outillage (emprise au sol maximale de 5 m²).

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

– **Eaux pluviales et de ruissellement**

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiées. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

– **Clôtures**

***Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm***

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. L'obturation est interdite.

***Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm***

Il n'est pas fixé de règle, pour tenir compte des contraintes de sécurité des sites militaires.

#### **d. STATIONNEMENT**

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m<sup>2</sup> susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), le nombre de places exigibles, pour une opération de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), est de deux places.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

#### ***Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm***

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Ainsi les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

A partir de 5 places exigibles, 70 % des places exigibles devront être closes et couvertes (réalisées dans le volume de la construction ou dans une construction annexe).

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique. Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, lorsque le linéaire de façade sur la voie est inférieur à 30 mètres. Au-delà de 30 mètres, deux accès sont autorisés.

Normes de stationnement des véhicules motorisées :

| Destination                                                  | Sous destination                                                                   | Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                                                                                                                              | Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                           | Studio : 1 place<br>T2 et + : 2 places<br>1 place par logement locatif financé par l'Etat                                                                                                    | 1 place par logement<br>0,5 place par logement locatif financé par l'Etat                                                                                                                    |
|                                                              | Hébergement                                                                        | 1 place pour 3 chambres                                                                                                                                                                      | 1 place pour 4 chambres                                                                                                                                                                      |
| <b>Commerce et activité de service</b>                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              |
|                                                              | Restauration                                                                       |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Cinéma                                                                             |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Enseignement :<br>1er degré : 1 place par classe<br>2nd degré : 2 places par classe<br>supérieur : 8 places par classe<br><br>Etablissement sanitaire et social :<br>1 place pour 3 chambres | Enseignement :<br>1er degré : 1 place par classe<br>2nd degré : 2 places par classe<br>supérieur : 8 places par classe<br><br>Etablissement sanitaire et social :<br>1 place pour 3 chambres |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | 1 place par tranche de 10 personnes *                                                                                                                                                        | 1 place par tranche de 20 personnes *                                                                                                                                                        |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | 1 place par tranche de 50 personnes *                                                                                                                                                        | 1 place par tranche de 100 personnes *                                                                                                                                                       |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | 1 place par tranche de 10 personnes *                                                                                                                                                        | 1 place par tranche de 20 personnes *                                                                                                                                                        |
|                                                              |                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Bureaux                                                                            | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP avec une norme plafond imposée de 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                            |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              |                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole                                                              |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |

\* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

**Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en Ucm**

| Destination                                                  | Sous destination                                                                   | Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte | Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                           | 1 place par logement locatif financé par l'Etat                 | 1 place par logement<br>0,5 place par logement locatif financé par l'Etat |
|                                                              | Hébergement                                                                        | 1 place pour 3 chambres                                         | 1 place pour 3 chambres                                                   |
| <b>Commerce et activité de service</b>                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations    | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations              |
|                                                              | Restauration                                                                       |                                                                 |                                                                           |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |                                                                 |                                                                           |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                |                                                                 |                                                                           |
|                                                              | Cinéma                                                                             |                                                                 |                                                                           |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations    | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations              |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations    | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations              |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations    | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations              |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations    | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations              |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations    | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations              |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations    | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                                                                 |                                                                           |
|                                                              | Entrepôt                                                                           | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations    | Aire de stationnement adaptées aux besoins des installations              |
|                                                              | Bureaux                                                                            | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                 | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP (norme plafond)           |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                                                                 |                                                                           |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole                                                              |                                                                 |                                                                           |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            |                                                                 |                                                                           |

Pour les quartiers militaires, le calcul pourra être effectué soit en considérant la totalité de l'unité foncière, soit en prenant comme assiette de calcul la zone d'aménagement du projet nouveau.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
  - Habitation comportant plus de trois logements,
  - Bureaux,
  - Commerce et d'activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m<sup>2</sup>,
  - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m<sup>2</sup> susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

**Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm**

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Normes de stationnement des vélos :

|                                                  | <b>Norme plancher</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitat collectif</b>                         | <u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u><br>0,75 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> )<br><br><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u><br>1,5 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ) |
| <b>Bureau</b>                                    | 1,5 m <sup>2</sup> minimum pour 100 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Commerces et activités de service</b>         | 1 place pour 10 employés                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Équipement publics ou d'intérêt collectif</b> | <u>Équipements publics :</u> 1 place pour 10 employés<br><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u><br>- Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves<br>- Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves                                                        |

|                                                              |                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants                                             |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | 1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage) |

***Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm***

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Le stationnement des vélos sera évalué à l'échelle de l'ensemble des bâtis de l'unité foncière par mutualisation entre bâtiments des places de stationnement vélo.

Normes de stationnement des vélos :

|                                                              | <b>Norme plancher</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitat collectif</b>                                     | <u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u><br>0,75 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> )<br><br><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u><br>1,5 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> )            |
| <b>Bureau</b>                                                | 1,5 m <sup>2</sup> minimum pour 100 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | 1 place pour 10 employés                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Equipement publics ou d'intérêt collectif</b>             | <u>Equipements publics :</u> 1 place pour 10 employés<br><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u><br>- Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves<br>- Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves<br>- Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | 1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)                                                                                                                                                                                                                |

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### – **Accès et voiries**

##### *Dans l'ensemble de la zone UC hors le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 mètres.

Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

##### *Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm*

Il n'est pas fixé de règles pour les voies privées en impasse et les accès particuliers. Toutefois, ces accès et voies devront être adaptés pour permettre l'accès des véhicules de secours.

#### b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

##### – **Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute opération nouvelle doit respecter un rejet au réseau d'assainissement limité à 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

##### *Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm*

Pour les quartiers militaires, le calcul pourra être effectué soit en considérant la totalité de l'unité foncière, soit en prenant comme assiette de calcul la zone d'aménagement du projet nouveau.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

**Extrait du rapport de présentation :** [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« **La zone UD** correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui couvrent une grande partie du territoire urbanisé de la commune. [...] »

Elle comprend en outre cinq secteurs, qui se distinguent par leur morphologie urbaine, leur architecture et leur paysage urbain spécifiques :

- **Le secteur UDa** qui correspond au tissu de « villas » situé au nord de la ville agglomérée, en lisière de forêt [...] ;
- **Le secteur UDb** qui correspond à une partie du tissu pavillonnaire qualifié d'« aéré » [...] ;
- **Le secteur UDe** qui correspond au tissu pavillonnaire issu d'opérations groupées [...] ;
- **Le secteur UDd** qui correspond à la zone pavillonnaire située au sud du secteur Grand Cormier, au cœur de la forêt domaniale et qui n'a pas vocation à évoluer [...] ;
- **Le secteur UDp**, qui correspond à un ensemble de maisons d'intérêt patrimonial en limite du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont la protection doit être assurée. [...] »

### **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

#### **a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

##### **Dans l'ensemble de la zone hors secteur UDd**

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

| Destinations                               | Sous-destinations       | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous condition |
|--------------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole   |              | X            |                             |
|                                            | Exploitation forestière |              | X            |                             |
| <b>Habitation</b>                          | <b>Logement</b>         |              |              | X <sup>1</sup>              |
|                                            | Hébergement             |              | X            |                             |

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                         | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous condition |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                           | X            |              |                             |
|                                                              | Restauration                                                                              |              | X            |                             |
|                                                              | Commerce de gros                                                                          |              | X            |                             |
|                                                              | <b>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>                      | X            |              |                             |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                       |              | X            |                             |
|                                                              | Cinéma                                                                                    |              | X            |                             |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | X            |              |                             |
|                                                              | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        | X            |              |                             |
|                                                              | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        | X            |              |                             |
|                                                              | <b>Salle d'art et de spectacles</b>                                                       | X            |              |                             |
|                                                              | <b>Equipements sportifs</b>                                                               | X            |              |                             |
|                                                              | <b>Autres équipements recevant du public</b>                                              | X            |              |                             |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie                                                                                 |              | X            |                             |
|                                                              | Entrepôt                                                                                  |              | X            |                             |
|                                                              | <b>Bureau</b>                                                                             | X            |              |                             |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                         |              | X            |                             |

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. *Tableau ci-dessus*) :

X<sup>1</sup> : A l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, ...).

### **Dans le secteur UDd**

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception de l'extension des constructions existantes limitées à 20 m².

### **b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **– Emprise au sol des constructions**

##### ***Dans l'ensemble de la zone UD***

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée ci-dessous, sont autorisés à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.

##### ***Dans la zone UD, le secteur UDa et le secteur UDp***

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie totale du terrain.

##### ***Dans le secteur UDb***

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie totale du terrain.

##### ***Dans le secteur UDe***

Les constructions doivent être implantées dans les emprises existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

##### ***Dans le secteur UDe***

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie totale du terrain.

#### **– Hauteur des constructions**

##### ***Dans l'ensemble de la zone***

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 15 mètres maximum.

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres maximum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessous ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

En cas de mitoyenneté avec une unité foncière sur laquelle est implanté un bâti protégé, la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur maximum par rapport au bâtiment principal protégé calculée à l'égout du toit sur un linéaire de 5 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative avec cette unité foncière.

#### **Dans la zone UD et les secteurs UDb et UDp**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.

#### **Dans le secteur UDa**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'acrotère.

#### **Dans les secteurs UDe et UDd**

La hauteur des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU restera inchangée.

#### **Dans l'ensemble de la zone UD hors secteur UDe**

Au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur totale des constructions ou extensions ne pourra excéder 3 mètres.

### **— Implantation des constructions**

Dans la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, repérée sur les documents graphiques du règlement (*pièce n°5.2 du PLU*) :

Toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 5 mètres de la limite séparative de l'emprise ferroviaire, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

#### **• Par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dans l'ensemble de la zone UD hors secteur UDe**

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.

Les constructions, à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou de l'emprise publique.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible se mesure par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.

Au-delà de la bande constructible, sont uniquement autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, en bon état dans la limite de 5 m supplémentaire ;
- Les annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 mètres de hauteur ;
- Les garages ;
- Les piscines de plein air

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5 mètres supplémentaires.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les extensions s'implanteront dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies.

En cas de clôture protégée, les constructions, s'implanteront soit :

- à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies,
- sur le retrait de l'alignement graphique repéré sur le document graphique

### **Dans le secteur UDC**

L'implantation des constructions au droit des limites par rapport aux voies et emprises publiques respectera celle d'origine du premier permis de construire.

- **Par rapport aux limites séparatives**

### **Dans l'ensemble de la zone**

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies et les débords de toiture supérieurs à 0.80m, les balcons, le cas échéant.

Les annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait minimum de 2 mètres.

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum au droit des limites séparatives. Cette marge est portée à 5 mètres minimum lorsque leur surface excède 50 m<sup>2</sup> (surface d'eau et plage incluses).

Les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum au droit des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

#### **Dans l'ensemble de zone UD hors secteurs UDa, UDb, UDe et UDp**

Les constructions pourront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales.

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites.

La marge de recul sera au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction de terrasse surélevée par rapport au sol naturel.

#### **Dans le secteur UDa et le secteur UDp**

Les constructions pourront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales.

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites.

En cas de retrait la marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

#### **Dans le secteur UDb**

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives latérales et des autres limites.

La marge de recul sera au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction de terrasse.

#### **Dans le secteur UDe**

L'implantation des constructions au droit des limites séparatives respectera celle d'origine du premier permis de construire.

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### **Dans l'ensemble de la zone**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

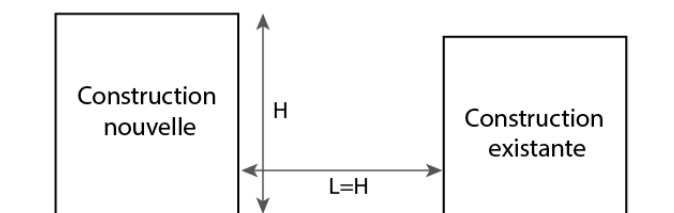
Pour l'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et ne respectant pas les règles de distance minimales énoncées ci-dessous :

L'extension pourra se réaliser à condition que la distance existante entre les constructions ne soit pas diminuée.

#### **Dans l'ensemble de la zone UD hors secteurs UDb, UDe et UDe**

Les constructions implantées sur une même propriété ne pourront être contiguës. Elles devront respecter les marges de recul suivantes au moins égales :

- à la hauteur de la façade ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade divisée par deux ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.



### Dans le secteur UDb et UDe

Les constructions implantées sur une même propriété ne pourront être contiguës. Elles devront respecter les marges de recul suivantes au moins égales à :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

### Dans le secteur UDe

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété respectera celle d'origine du premier permis de construire.

## b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette de couleurs de la Ville de Saint-Germain-en-Laye annexée au présent règlement.

### – **Caractéristiques architecturales**

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

#### **Façades**

##### Aspect général

Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il sera recherché la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le bâtiment.

##### Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

##### Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

#### **Toitures**

##### Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

##### Forme et pente

La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

Les faibles pentes jusqu'à 20° devront être masquées en façade par un bandeau.

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

##### Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule (50 au m²) d'aspect vieillies et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière.

### Ouvertures et percements

Les lucarnes seront à 2 ou 3 versants. Elles seront recouvertes du même matériau que la couverture principale. Les ouvertures en toiture (châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Leur dimension ne pourra excéder 114 cm x 118 cm et elles seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

### **Dans l'ensemble de la zone UD, hors secteur UDC**

#### **Clôtures**

##### En limites des voies et des places publiques

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- d'un soubassement en maçonnerie dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique,
- ou d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique.

##### En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublé d'une haie vive ;
- Soit d'un mur en pierre apparente ou en matériaux recouvert d'un enduit

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) devront être enduits.

### **Dans le secteur UDC**

#### **Clôtures**

##### En bordure des voies et des places publiques

Les clôtures du premier permis de construire devront être préservées ou refaites à l'identique.

##### En limite séparative

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non d'un grillage.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

### **Dans l'ensemble de la zone UD**

#### **Dispositions diverses**

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisible de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

#### **– Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

#### **Bâti à protéger**

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés sur le document graphique pièce n°5.2 et dans le règlement annexe n°5.1.2 du PLU, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité ou si cela concerne des stratifications historiques parasites altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti.
- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables est autorisée dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- La modification partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, et qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.
- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit, tels qu'à l'origine. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de l'art.
- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasites doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.
- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle.

- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures ; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.
- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant être restaurées seront remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).
- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subies ;

### Clôtures à protéger

Les clôtures repérées sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU devront être préservées ou restituées dans leur état et leur composition d'origine.

La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres ;
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre.

Les portails et portillons inscrits dans ces clôtures seront soit :

- en bois plein sur toute hauteur ;
- en serrurerie avec grille en partie haute.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

### Espaces paysagers protégés

Dans les espaces paysagers protégés sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes à la construction principale n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les piscines de plein air.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

– **Performances énergétiques et environnementales**

### **Conception bioclimatique**

#### **Dans l'ensemble de la zone**

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Pour les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée.

#### **Dans l'ensemble de la zone UD, hors secteurs UDa, UDb et UDp**

Les efforts réalisés se traduisent par un coefficient Bbio inférieur de 20 % au Bbiomax. Les efforts portent sur : l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques...

#### **Dans les secteurs UDa, UDb et UDp**

Les efforts réalisés se traduisent par un coefficient Bbio inférieur de 10 %. Les efforts portent sur : l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques...

### **Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération (Cf. Lexique pour le mode de calcul)**

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Elles justifieront d'une consommation inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

En cas de desserte par un réseau de chaleur, le raccordement de toute opération nouvelle à ce réseau de chaleur est obligatoire. Une dérogation est possible si l'opération justifie l'atteinte d'une consommation annuelle d'énergie primaire réglementaire pour le chauffage et l'ECS inférieure à 30 kWhEP/m<sup>2</sup> pour l'habitat et inférieure à 25 kWhEP/m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments.

Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m<sup>2</sup> par an.

Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

### **Récupération des eaux pluviales**

Les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation : Volume de stockage (en m<sup>3</sup>) ≥ 0,007 \* Surface d'espaces végétalisés (en m<sup>2</sup>)

### **Gestion des déchets**

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (cf. annexes du présent règlement).

Pour toute maison individuelle, lorsqu'il est prévu que le ramassage des déchets soit effectué devant la maison, une surface au sol d'au moins 1 m<sup>2</sup> permettant le positionnement d'au moins deux bacs roulants est identifiable dans les dépendances (abri, garage, ...).

**c. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****– Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*****Dans l'ensemble de la zone***

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient biotope supérieur ou égal à 0,4.

***Dans l'ensemble de la zone hors secteur UDC***

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50%.

***Dans le secteur UDC***

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 30%.

**– Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus. Ils devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) pour 100 m<sup>2</sup>.

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Dans le cas où des aménagements autorisés (assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt) sont réalisés dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, ils doivent présenter une valeur écologique élevée :

- Les coupes sont autorisées pour maintenir ou conforter une lisière étagée.
- Les essences plantées sont régionales et adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). La plantation d'espèces envahissantes est interdite.
- Les aménagements, en particulier les cheminements, sont perméables.

**Aires de stationnement :**

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront de préférence végétalisées.

Avant tout rejet des eaux pluviales des parcs de stationnement et des voies de circulation dans le réseau public d'eaux pluviales, il sera installé un système de dégraisage des eaux ainsi qu'un dessableur – débourbeur.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Les aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 mètres de terre végétale et plantés.

– **Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23**

**Les arbres remarquables**

Les arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

**Les alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

**Les espaces paysagers protégés**

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Aucune construction n'est autorisée, sauf celles à usage de stockage d'outillage (emprise au sol maximale de 5 m²).

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

– **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

– **Clôtures**

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

#### d. STATIONNEMENT

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m<sup>2</sup> susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), le nombre de places exigibles, pour une opération de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), est de deux places.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées, à l'exception des constructions ne comprenant pas plus de 3 logements. Dans ce cas, il n'est pas demandé de dégagement.

A partir de 5 places exigibles, 50 % des places exigibles devront être closes et couvertes (réalisées dans le volume de la construction ou dans une construction annexe).

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique. Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, lorsque le linéaire de façade sur la voie est inférieur à 30 mètres. Au-delà de 30 mètres, deux accès sont autorisés.

Normes de stationnement des véhicules motorisés :

| Destination                                                  | Sous destination                                                                   | Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                                                                                                                              | Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                           | Studio : 1 place<br>T2 et + : 2 places<br>1 place par logement locatif financé par l'Etat                                                                                                    | 1 place par logement<br>0,5 place par logement locatif financé par l'Etat                                                                                                                    |
|                                                              | Hébergement                                                                        |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Commerce et activité de service</b>                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Restauration                                                                       |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Cinéma                                                                             |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Enseignement :<br>1er degré : 1 place par classe<br>2nd degré : 2 places par classe<br>supérieur : 8 places par classe<br><br>Etablissement sanitaire et social :<br>1 place pour 3 chambres | Enseignement :<br>1er degré : 1 place par classe<br>2nd degré : 2 places par classe<br>supérieur : 8 places par classe<br><br>Etablissement sanitaire et social :<br>1 place pour 3 chambres |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | 1 place par tranche de 50 personnes *                                                                                                                                                        | 1 place par tranche de 100 personnes *                                                                                                                                                       |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | 1 place par tranche de 10 personnes *                                                                                                                                                        | 1 place par tranche de 20 personnes *                                                                                                                                                        |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Bureaux                                                                            | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP avec une norme plafond imposée de 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                            |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole                                                              |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |

\* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
  - Habitation comportant plus de trois logements,
  - Bureaux,
  - Activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m<sup>2</sup>,
  - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m<sup>2</sup> susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

#### Normes de stationnement des vélos :

|                                                              | <b>Norme plancher</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitat collectif</b>                                     | <u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u><br>0,75 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> )<br><br><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u><br>1,5 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> )            |
| <b>Bureau</b>                                                | 1,5 m <sup>2</sup> minimum pour 100 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | 1 place pour 10 employés                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Équipement publics ou d'intérêt collectif</b>             | <u>Équipements publics :</u> 1 place pour 10 employés<br><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u><br>- Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves<br>- Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves<br>- Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | 1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)                                                                                                                                                                                                                |

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### – **Accès et voiries**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 mètres.

Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques sont à conserver.

#### b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

##### – **Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute opération nouvelle doit respecter un rejet au réseau d'assainissement limité à 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

**Extrait du rapport de présentation :** [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« **La zone UE** correspond aux zones d'activités de Saint-Germain-en-Laye. Elle a vocation à accueillir des activités économiques ainsi que des équipements structurants spécifiques qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain traditionnel en raison de la nature de leur activité et/ou de l'importance de leur emprise. [...]

Elle comprend deux secteurs :

- Le **secteur UEa** qui correspond à la station d'épuration Seine Aval et à ses zones d'exploitation [...]
- Le **secteur UEb** qui correspond au site de l'ancienne gare de triage d'Achères Grand Cormier comprend notamment une gare-voyageurs du RER A. [...] ce secteur est couvert par une servitude de périmètre d'attente au titre du 5° de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, pour une durée de 5 ans, pour permettre de mener une étude d'opportunité sur son possible aménagement en zone d'activités tout en préservant sa vocation ferroviaire.
- Le **secteur UEc** qui correspond à l'emprise de la future déchetterie intercommunale

### **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

#### **a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

*Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UEa, UEb et UEc*

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

| Destinations                               | Sous-destinations                                                    | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole                                                |              | X            |                              |
|                                            | Exploitation forestière                                              |              | X            |                              |
| <b>Habitation</b>                          | <b>Logement</b>                                                      |              |              | X <sup>1</sup>               |
|                                            | <b>Hébergement</b>                                                   |              |              | X <sup>2</sup>               |
| <b>Commerce et activités de service</b>    | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                               | X            |              |                              |
|                                            | <b>Restauration</b>                                                  | X            |              |                              |
|                                            | Commerce de gros                                                     |              | X            |                              |
|                                            | <b>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> | X            |              |                              |
|                                            | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>                           |              |              | X <sup>3</sup>               |
|                                            | <b>Cinéma</b>                                                        | X            |              |                              |

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                         | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |              |              | X <sup>4</sup>               |
|                                                              | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |              |              | X <sup>4</sup>               |
|                                                              | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |              |              | X <sup>4</sup>               |
|                                                              | <b>Salle d'art et de spectacles</b>                                                       |              |              | X <sup>4</sup>               |
|                                                              | <b>Equipements sportifs</b>                                                               |              |              | X <sup>4</sup>               |
|                                                              | <b>Autres équipements recevant du public</b>                                              |              |              | X <sup>4</sup>               |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | <b>Industrie</b>                                                                          |              |              | X <sup>4</sup>               |
|                                                              | <b>Entrepôt</b>                                                                           |              |              | X <sup>4</sup>               |
|                                                              | <b>Bureau</b>                                                                             |              |              | X <sup>4</sup>               |
|                                                              | <b>Centre de congrès et d'exposition</b>                                                  |              |              | X <sup>4</sup>               |

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X<sup>1</sup> : A condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage du site et à l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, ...).

X<sup>2</sup> : A l'exception de l'hébergement d'urgence.

X<sup>3</sup> : A l'exception des constructions et aménagement nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et à l'accueil des caravanes.

X<sup>4</sup> : Est autorisée la construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Est autorisée l'extension et l'aménagement d'activités ou d'installations classées existantes, si les deux conditions suivantes sont respectées :

- l'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage et, s'il y a des nuisances, le nouveau projet comporte des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire de façon significative,
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Les installations classées soumises à autorisation sont interdites.

**Dans le secteur UEa**

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                         | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole                                                                     |              | X            |                              |
|                                                              | Exploitation forestière                                                                   |              | X            |                              |
| <b>Habitation</b>                                            | <b>Logement</b>                                                                           |              |              | X <sup>1</sup>               |
|                                                              | Hébergement                                                                               |              | X            |                              |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                           |              | X            |                              |
|                                                              | Restauration                                                                              |              | X            |                              |
|                                                              | Commerce de gros                                                                          |              | X            |                              |
|                                                              | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle                             |              | X            |                              |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                       |              | X            |                              |
|                                                              | Cinéma                                                                                    |              | X            |                              |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | Salle d'art et de spectacles                                                              |              | X            |                              |
|                                                              | Equipements sportifs                                                                      |              | X            |                              |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                                     |              | X            |                              |
|                                                              |                                                                                           |              |              |                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | <b>Industrie</b>                                                                          |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | <b>Entrepôt</b>                                                                           |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | <b>Bureau</b>                                                                             |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                         |              | X            |                              |

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X<sup>1</sup> : A condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage du site et à l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, ...).

X<sup>2</sup> : Est autorisée la création d'installations classées liées aux activités de la Station d'Épuration Seine Aval.

**Dans le secteur UEb**

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

Pour les autres constructions, seule l'extension des constructions existantes est autorisée et ce, pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, à condition que :

- elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du présent PLU pour les bâtiments destinés aux activités ferroviaires,
- elle ne dépasse pas 5% de la surface de plancher existante à l'approbation du présent PLU pour les autres destinations

Est autorisée l'extension et l'aménagement d'activités ou d'installations classées existantes, si les deux conditions suivantes sont respectées :

- l'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage et, s'il y a des nuisances, le nouveau projet comporte des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire de façon significative,
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

**Dans le secteur UEc**

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                         | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole                                                                     |              | X            |                              |
|                                                              | Exploitation forestière                                                                   |              | X            |                              |
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                                  |              | X            |                              |
|                                                              | Hébergement                                                                               |              | X            |                              |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                           |              | X            |                              |
|                                                              | Restauration                                                                              |              | X            |                              |
|                                                              | Commerce de gros                                                                          |              | X            |                              |
|                                                              | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle                             |              | X            |                              |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                       |              | X            |                              |
|                                                              | Cinéma                                                                                    |              | X            |                              |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |              | X            |                              |
|                                                              | Salle d'art et de spectacles                                                              |              | X            |                              |
|                                                              | Equipements sportifs                                                                      |              | X            |                              |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                                     |              | X            |                              |
|                                                              |                                                                                           |              |              |                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | <b>Industrie</b>                                                                          |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | <b>Entrepôt</b>                                                                           |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | <b>Bureau</b>                                                                             |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                         |              | X            |                              |

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X<sup>2</sup> : Est autorisée la création d'installations classées ICPE soumises à autorisation à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage, liées aux activités de la future déchèterie.

**b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **– Emprise au sol des constructions**

##### ***Dans l'ensemble de la zone***

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée ci-dessous sont autorisés à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.

##### ***Dans l'ensemble de la zone UE hors secteurs UEa et UEb***

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% maximum de la superficie totale des terrains.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### ***Dans les secteurs UEa et UEb***

Il n'est pas fixé de règle.

#### **– Hauteur des constructions**

##### ***Dans l'ensemble de la zone***

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 21 mètres maximum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

En cas de mitoyenneté avec une unité foncière sur laquelle est implanté un bâti protégé, la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur maximum par rapport au bâtiment principal protégé calculée à l'égout du toit sur un linéaire de 5 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative avec cette unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas dans les orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessous ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.

**Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEa et UEb**

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

**Dans le secteur UEa**

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 18 mètres à l'égout et 21 mètres au faîtage.

La hauteur des dispositifs techniques (antennes, cheminées, ...) ne peut excéder 25 mètres.

**Dans le secteur UEb**

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des dispositifs techniques (antennes, cheminées, ...) ne peut excéder 25 mètres.

– **Implantation des constructions**

Dans la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérée sur les documents graphiques du règlement (*pièce n°5.2 du PLU*) :

Toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

• **Par rapport aux voies et emprises publiques**

**Dans l'ensemble de la zone**

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessous ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les extensions s'implanteront dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies.

En cas de clôtures protégées, les constructions s'implanteront soit :

- à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies ;
- sur le retrait de l'alignement graphique repéré sur le document graphique.

**Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEa et UEb**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.

Dispositions spécifiques aux abords de l'autoroute A14 :

Toute construction devra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 100 mètres minimum. L'interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Dans le secteur UEa**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

**Dans le secteur UEb**

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques avec un minimum de 6 mètres.

Dispositions spécifiques aux abords de la voie RN184, classée en voie à grande circulation :

Toute construction devra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 75 mètres minimum. L'interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport à l'emprise des voies ferrées :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

- **Par rapport aux limites séparatives**

**Dans l'ensemble de la zone**

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies et débords de toiture supérieurs à 0.80m, les balcons, le cas échéant.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessous ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

**Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEa et UEb**

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Elles s'implanteront en retrait des autres limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

**Dans le secteur UEa**

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de recul sera au moins égale à :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si la façade est aveugle, comporte des jours de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction de terrasse.

**Dans le secteur UEb**

Il n'est pas fixé de règle.

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**Dans l'ensemble de la zone**

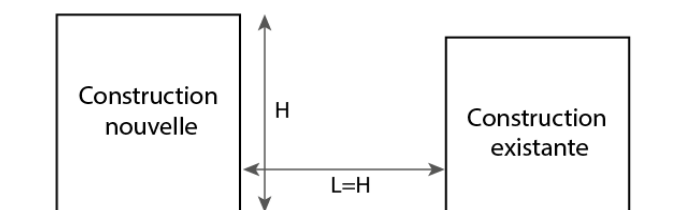
Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles de distances minimales énoncées ci-dessous :

L'extension pourra se réaliser à condition que la distance existante entre les constructions ne soit pas diminuée, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

**Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEa et UEb**

Les constructions implantées sur une même propriété ne pourront être contiguës. Elles devront respecter les marges de recul suivantes au moins égales :

- à la hauteur de la façade ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- à la hauteur de la façade divisée par deux ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.



**Dans le secteur UEa**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Ces dispositions ne sont pas applicables s'agissant des installations techniques dont la proximité est requise pour assurer le bon fonctionnement des installations.

**Dans le secteur UEb**

Il n'est pas fixé de règle.

**b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

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

— **Caractéristiques architecturales**

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

**Façades**Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

**Toitures**Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

#### Forme et pente

La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

Les faibles pentes jusqu'à 20° devront être masquées en façade par un bandeau.

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

#### Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture (châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Leur dimension ne pourra excéder 78 cm x 98 cm et elles seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

### **Clôtures**

#### En limites des voies et des places publiques

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- d'un soubassement en maçonnerie, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique,
- ou d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

#### En limites séparatives

Les clôtures devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublé d'une haie vive.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) devront être enduits.

### **Dispositions diverses**

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisible de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Sur les bâtiments collectifs, les antennes individuelles sont prosrites, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

– **Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

### **Bâti à protéger**

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés sur le document graphique pièce n°5.2 et dans le règlement annexe n°5.1.2 du PLU, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité ou si cela concerne des stratifications historiques parasites altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti.
- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables est autorisée dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- La modification partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, et qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.
- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit, tels qu'à l'origine. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de l'art.
- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasites doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.
- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle.
- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures ; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant être restaurées seront remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).
- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subies ;

### Clôtures à protéger

Les clôtures repérées sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU devront être préservées ou restituées dans leur état et leur composition d'origine.

Les portails et portillons inscrits dans ces clôtures seront soit :

- en bois plein sur toute hauteur ;
- en serrurerie avec grille en partie haute.

La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres ;
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

### Espaces paysagers protégés

Dans les espaces paysagers protégés sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes à la construction principale n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

### — Performances énergétiques et environnementales

#### Conception bioclimatique

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Les efforts réalisés se traduisent par un coefficient Bbio inférieur de 20% au Bbiomax obtenus par : l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques...

Pour les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée.

**Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération** (Cf. *Lexique pour le mode de calcul*)

Les constructions nouvelles justifieront l'atteinte d'une consommation inférieure de 40 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max) pour les bureaux et inférieure de 20 % pour tous les autres bâtiments.

Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération (solaire, bois, géothermie, récupération de chaleur sur les eaux de douches...) est obligatoire (production de chaleur ou d'électricité).

En cas de desserte par un réseau de chaleur, le raccordement de toute opération nouvelle à ce réseau de chaleur est obligatoire. Une dérogation est possible si l'opération justifie l'atteinte d'une consommation annuelle d'énergie primaire réglementaire pour le chauffage et l'ECS inférieure à 30 kWhEP/m<sup>2</sup> pour l'habitat et inférieure à 25 kWhEP/m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments.

Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m<sup>2</sup> par an.

Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

### Récupération des eaux pluviales

Les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation : Volume de stockage (en m<sup>3</sup>) ≥ 0,007 \* Surface d'espaces végétalisés (en m<sup>2</sup>).

### Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (cf. *annexes du présent règlement*).

### C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

#### **Dans l'ensemble de la zone UE hors secteur UEc**

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 80% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 20%.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,3.

#### **Dans le secteur UEc**

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 90% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 10%.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,15.

- **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus. Ils devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) pour 100 m².

La plantation d'espèces envahissantes est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Dans le cas où des aménagements autorisés (assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt) sont réalisés dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, ils doivent présenter une valeur écologique élevée :

- Les coupes sont autorisées pour maintenir ou conforter une lisière étagée.
- Les essences plantées sont régionales et adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). La plantation d'espèces envahissantes est interdite.
- Les aménagements, en particulier les cheminements, sont perméables.

- **Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23**

#### **Les arbres remarquables**

Les arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la

Ville, en annexe du présent règlement) et peu exigeantes en eau. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

### **Les alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

### **Les espaces paysagers protégés**

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Aucune construction n'est autorisée, sauf celles à usage de stockage d'outillage (emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup>).

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

#### **– Eaux pluviales et de ruissellement**

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiées. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

#### **– Clôtures**

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. L'obturation est interdite.

#### d. STATIONNEMENT

##### *Dans l'ensemble de la zone*

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m<sup>2</sup> susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

##### Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), le nombre de places exigibles, pour une opération de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), est de deux places.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Ainsi les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

A partir de 5 places exigibles, 50 % des places exigibles devront être closes et couvertes (réalisées dans le volume de la construction ou dans une construction annexe).

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique. Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, lorsque le linéaire de façade sur la voie est inférieur à 30 mètres. Au-delà de 30 mètres, deux accès sont autorisés.

Normes de stationnement des véhicules motorisées :

| Destination                                                  | Sous destination                                                                   | Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                                                                                                                                           | Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                           | Studio : 1 place<br>T2 et + : 2 places<br>1 place par logement locatif financé par l'Etat                                                                                                                 | 1 place par logement<br>0,5 place par logement locatif financé par l'Etat                                                                                                                                 |
|                                                              | Hébergement                                                                        |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Commerce et activité de service</b>                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                                           | 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                                           |
|                                                              | Restauration                                                                       |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | 1 place pour 3 chambres                                                                                                                                                                                   | 1 place pour 4 chambres                                                                                                                                                                                   |
|                                                              | Cinéma                                                                             | 1 place par tranche de 10 fauteuils                                                                                                                                                                       | 1 place par tranche de 15 fauteuils                                                                                                                                                                       |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                                           | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                                           |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                                           | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                                           |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Enseignement :<br>1er degré : 1 place par classe<br>2nd degré : 2 places par classe<br>supérieur : 8 places par classe<br><br>Etablissement sanitaire et social :<br>1 place pour 3 chambres              | Enseignement :<br>1er degré : 1 place par classe<br>2nd degré : 2 places par classe<br>supérieur : 8 places par classe<br><br>Etablissement sanitaire et social :<br>1 place pour 3 chambres              |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | 1 place par tranche de 10 personnes *                                                                                                                                                                     | 1 place par tranche de 20 personnes *                                                                                                                                                                     |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | 1 place par tranche de 50 personnes *                                                                                                                                                                     | 1 place par tranche de 100 personnes *                                                                                                                                                                    |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | 1 place par tranche de 10 personnes *                                                                                                                                                                     | 1 place par tranche de 20 personnes *                                                                                                                                                                     |
|                                                              |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          | SDP totale inférieure ou égale à 1000 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SDP<br>SDP totale supérieure à 1000 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 120 m <sup>2</sup> de SDP | SDP totale inférieure ou égale à 1000 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SDP<br>SDP totale supérieure à 1000 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 120 m <sup>2</sup> de SDP |
|                                                              | Entrepôt                                                                           | SDP totale inférieure ou égale à 3000 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SDP<br>SDP totale supérieure à 3000 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SDP | SDP totale inférieure ou égale à 3000 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SDP<br>SDP totale supérieure à 3000 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SDP |
|                                                              | Bureaux                                                                            | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                                           | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP avec une norme plafond imposée de 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                                         |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  | 1 place par tranche de 50 personnes *                                                                                                                                                                     | 1 place par tranche de 100 personnes *                                                                                                                                                                    |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole                                                              |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |

\* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
  - Habitation comportant plus de trois logements,
  - Bureaux,
  - Commerce et d'activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m<sup>2</sup>,
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m<sup>2</sup> susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

#### Normes de stationnement des vélos :

|                                                                      | <b>Norme plancher</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitat collectif</b>                                             | <u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u><br>0,75 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> )<br><br><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u><br>1,5 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> )            |
| <b>Bureau</b>                                                        | 1,5 m <sup>2</sup> minimum pour 100 m <sup>2</sup> de SdP                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Constructions destinées aux commerces et activités de service</b> | 1 place pour 10 employés                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Industrie</b>                                                     | 1 place pour 10 employés                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Constructions d'équipement publics ou d'intérêt collectif</b>     | <u>Equipements publics :</u> 1 place pour 10 employés<br><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u><br>- Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves<br>- Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves<br>- Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>         | 1,5 places pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)                                                                                                                                                                                                               |

---

***Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEa et UEc***

Toute place de stationnement des véhicules motorisés non couverte doit être traitée de manière perméable.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### – **Accès et voiries**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

La longueur des voies privées en impasse et des accès particuliers, cumulée, ne peut excéder 50 mètres.

Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration, conformément aux dispositions des articles R.111-8 et suivants du code de l'urbanisme, et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet de la part de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Toutefois en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration
- Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires
- Il est en adéquation avec la nature du sol
- Il est conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service

##### – **Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute opération nouvelle doit respecter un rejet au réseau d'assainissement limité à 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

---



## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

**Extrait du rapport de présentation :** [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« **La zone A** correspond aux espaces cultivés ou ouverts de la commune de la plaine de la Jonction et à une partie de la plaine d'Achères.

Elle comprend deux secteurs :

- le **secteur Aa**, qui correspond à la plaine agricole au nord du territoire liée à la station d'épuration Seine Aval (traitement de boue, ...) [...] »
- le **secteur Ab**, considéré comme un Secteur de Taille et Capacité Limités (STECAL):qui correspond au centre équestre situé sur la plaine de la Jonction ayant vocation à être préservé tout en pouvant évoluer dans le respect de l'environnement [...] »

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

*Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Aa*

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

| Destinations                        | Sous-destinations                                             | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole                                         | X            |              |                              |
|                                     | Exploitation forestière                                       |              | X            |                              |
| Habitation                          | Logement                                                      |              |              | X <sup>1</sup>               |
|                                     | Hébergement                                                   |              | X            |                              |
| Commerce et activités de service    | Artisanat et commerce de détail                               |              | X            |                              |
|                                     | Restauration                                                  |              | X            |                              |
|                                     | Commerce de gros                                              |              | X            |                              |
|                                     | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle |              | X            |                              |
|                                     | Hébergement hôtelier et touristique                           |              | X            |                              |
|                                     | Cinéma                                                        |              | X            |                              |

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                         | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        | X            |              |                              |
|                                                              | <b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        | X            |              |                              |
|                                                              | Salle d'art et de spectacles                                                              |              | X            |                              |
|                                                              | <b>Equipements sportifs</b>                                                               | X            |              |                              |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                                     |              | X            |                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie                                                                                 |              | X            |                              |
|                                                              | Entrepôt                                                                                  |              | X            |                              |
|                                                              | Bureau                                                                                    |              | X            |                              |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                         |              | X            |                              |

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. *Tableau ci-dessus*) :

X<sup>1</sup> : A condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage du site.

X<sup>2</sup> : A condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.

### Dans le secteur Aa

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

| Destinations                               | Sous-destinations                                             | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | <b>Exploitation agricole</b>                                  | X            |              |                              |
|                                            | Exploitation forestière                                       |              | X            |                              |
| <b>Habitation</b>                          | <b>Logement</b>                                               |              |              | X <sup>1</sup>               |
|                                            | Hébergement                                                   |              | X            |                              |
| <b>Commerce et activités de service</b>    | Artisanat et commerce de détail                               |              | X            |                              |
|                                            | Restauration                                                  |              | X            |                              |
|                                            | Commerce de gros                                              |              | X            |                              |
|                                            | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle |              | X            |                              |
|                                            | Hébergement hôtelier et touristique                           |              | X            |                              |
|                                            | Cinéma                                                        |              | X            |                              |

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                         | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                               |              | X            |                              |
|                                                              | Salle d'art et de spectacles                                                              |              | X            |                              |
|                                                              | Equipements sportifs                                                                      |              | X            |                              |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                                     |              | X            |                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | <b>Industrie</b>                                                                          |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | <b>Entrepôt</b>                                                                           |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | Bureau                                                                                    |              | X            |                              |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                         |              | X            |                              |

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. *Tableau ci-dessus*) :

X<sup>1</sup> : A condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation ou au gardiennage du site et à l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, ...).

X<sup>2</sup> : A condition d'être strictement nécessaires aux activités de la Station d'Épuration Seine Aval.

Est autorisée la création d'installations classées liées aux activités de la Station d'Épuration Seine Aval.

## **b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Il n'est pas fixé de règles.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **– Emprise au sol des constructions**

##### ***Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Ab***

Il n'est pas fixé de règles.

##### ***Dans le secteur Ab***

L'emprise au sol des constructions est fixée à 20%.

#### **– Hauteur des constructions**

##### ***Dans l'ensemble de la zone***

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 21 mètres maximum, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à la gestion des servitudes I4.

La hauteur des dispositifs techniques (antennes, cheminées...) ne peut excéder 25 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.

##### ***Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Aa***

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

##### ***Dans le secteur Aa***

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres.

#### **– Implantation des constructions**

Dans la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérée sur les documents graphiques du règlement (*pièce n°5.2 du PLU*) :

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières est proscrite.

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

**Dans l'ensemble de la zone**

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessous ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions spécifiques aux abords de la voie RN13, classée en voie à grande circulation :

Toute construction devra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 75 mètres minimum. L'interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Aa**

Les constructions devront être réalisées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

**Dans le secteur Aa**

Les constructions devront être réalisées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Par rapport aux limites séparatives**

**Dans l'ensemble de la zone**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessous ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

**Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Aa**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

**Dans le secteur Aa**

Les constructions doivent être implantées en retrait et respecter les marges de recul au moins égales à :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction de terrasse surélevée par rapport au sol naturel.

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

### **Dans l'ensemble de la zone**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul suivantes :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction de terrasse surélevée par rapport au sol naturel.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles de distances minimales énoncées ci-dessus :

L'extension pourra se réaliser à condition que la distance existante entre les constructions ne soit pas diminuée, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

## **b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

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

Les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Saint-Germain-en-Laye annexée au présent règlement.

### **Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

## **Les espaces paysagers protégés**

Dans les espaces paysagers protégés sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes à la construction principale n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les éléments construits des jardins tels que abris, pergolas, tonnelles, bassins, fontaines, abreuvoirs, sculptures, grottes, niches, etc. ... accompagnant la composition générale, ne peuvent être démolis. Ils seront maintenus en place, entretenus et réparés.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Aucune construction n'est autorisée, sauf celles à usage de stockage d'outillage (emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup>).

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

### – **Performances énergétiques et environnementales**

#### **Conception bioclimatique**

Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Pour les constructions soumises à la réglementation thermique, les efforts réalisés se traduisent par un coefficient Bbio inférieur de 20% au Bbiomax obtenus par : l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques...

**Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération** (Cf. *Lexique pour le mode de calcul*)

Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique justifieront l'atteinte d'une consommation inférieure de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

Pour toutes les constructions nouvelles, le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&R (solaire, bois, géothermie, récupération de chaleur sur les eaux de douches...) sera systématiquement favorisé (production de chaleur ou d'électricité).

#### **Récupération des eaux pluviales**

Toutes les constructions neuves (y compris les exploitations agricoles) doivent disposer d'un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation :

- Volume de stockage (en m<sup>3</sup>)  $\geq 0,007 * \text{Surface d'espaces végétalisés (en m}^2\text{)}$ , pour les constructions autres que les exploitations agricoles
- Volume de stockage dimensionné suivant les usages pour les exploitations agricoles.

#### **Gestion des déchets**

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (cf. *annexes du présent règlement*).

Les exploitations agricoles doivent prévoir la valorisation de leurs déchets agricoles en filière courte (compostage in situ ou à proximité, micro-méthanisation...).

## C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### **Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Aa**

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50 %.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

#### **Dans le secteur Aa**

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 70% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 30 %.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,4.

### – Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, le site et les paysages.

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus et devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) pour 80 m<sup>2</sup>.

Les surfaces réservées aux espaces verts doivent couvrir une superficie égale à 50% du terrain d'assiette du projet.

Les circulations et surfaces de stationnement végétalisées ne sont pas prises en compte dans ce pourcentage.

Dans le cas où des aménagements autorisés (assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt) sont réalisés dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, ils doivent présenter une valeur écologique élevée :

- Les coupes sont autorisées pour maintenir ou conforter une lisière étagée.
- Les essences plantées sont régionales et adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). La plantation d'espèces envahissantes est interdite.
- Les aménagements, en particulier les cheminements, sont perméables.

Aires de stationnement :

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront végétalisées.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

– **Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23**

**Les alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

– **Eaux pluviales et de ruissellement**

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiées. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

– **Clôtures**

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

#### d. STATIONNEMENT

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics devront être prévues des aires de stationnement pour les deux roues.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m<sup>2</sup> susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), le nombre de places exigibles, pour une opération de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), est de deux places.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Ainsi les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

Dans le cas où les places réalisées ne sont pas couvertes, elles devront faire l'objet d'un traitement perméable.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique. Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, lorsque le linéaire de façade sur la voie est inférieur à 30 mètres. Au-delà de 30 mètres, deux accès sont autorisés.

Normes de stationnement des véhicules motorisés :

| Destination                                                  | Sous destination                                                                   | Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                                                                                                                              | Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                           | Studio : 1 place<br>T2 et + : 2 places<br>1 place par logement locatif financé par l'Etat                                                                                                    | 1 place par logement<br>0,5 place par logement locatif financé par l'Etat                                                                                                                    |
|                                                              | Hébergement                                                                        |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Commerce et activité de service</b>                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Restauration                                                                       |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Cinéma                                                                             |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Enseignement :<br>1er degré : 1 place par classe<br>2nd degré : 2 places par classe<br>supérieur : 8 places par classe<br><br>Etablissement sanitaire et social :<br>1 place pour 3 chambres | Enseignement :<br>1er degré : 1 place par classe<br>2nd degré : 2 places par classe<br>supérieur : 8 places par classe<br><br>Etablissement sanitaire et social :<br>1 place pour 3 chambres |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | 1 place par tranche de 50 personnes *                                                                                                                                                        | 1 place par tranche de 100 personnes *                                                                                                                                                       |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Bureaux                                                                            |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole                                                              | Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations.                                                                                                                               | Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations.                                                                                                                               |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |

\* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
  - Habitation comportant plus de trois logements,
  - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m<sup>2</sup> susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

#### Normes de stationnement des vélos :

|                                                                  | <b>Norme plancher</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitat collectif</b>                                         | <u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u><br>0,75 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> )<br><br><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u><br>1,5 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> )            |
| <b>Industrie</b>                                                 | 1 place pour 10 employés                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Constructions d'équipement publics ou d'intérêt collectif</b> | <u>Equipements publics :</u> 1 place pour 10 employés<br><u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u><br>- Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves<br>- Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves<br>- Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>     | 1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)                                                                                                                                                                                                                |

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### – Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

#### b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Toutefois en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration
- Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires
- Il est en adéquation avec la nature du sol
- Il est conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service

##### – Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute opération nouvelle doit respecter un rejet au réseau d'assainissement limité à 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Toute construction ou installation doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---



## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

**Extrait du rapport de présentation :** [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« **La zones N** correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune tels que la forêt domaniale [...] »

La zone N comprend trois secteurs :

- Le secteur Na, considéré comme un Secteur de Taille et Capacité Limités (STECAL), qui correspond au site de la Maison d'Education de la Légion d'Honneur implanté au milieu de la forêt ayant vocation à être préservé tout en pouvant évoluer dans le respect de l'environnement
- Le secteur NI qui correspond aux espaces naturels ayant vocation à accueillir des activités de loisirs (étang du Corra, piscine intercommunale, terrains de sport)
- Le secteur Nv qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage au nord du territoire communal. »

### **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

#### **a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

*Dans l'ensemble de la zone N, hors secteurs Na, NI et Nv*

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

| Destinations                               | Sous-destinations                                             | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole                                         |              | X            |                              |
|                                            | <b>Exploitation forestière</b>                                | X            |              |                              |
| <b>Habitation</b>                          | <b>Logement</b>                                               |              |              | X <sup>1</sup>               |
|                                            | Hébergement                                                   |              | X            |                              |
| <b>Commerce et activités de service</b>    | Artisanat et commerce de détail                               |              | X            |                              |
|                                            | Restauration                                                  |              | X            |                              |
|                                            | Commerce de gros                                              |              | X            |                              |
|                                            | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle |              | X            |                              |
|                                            | Hébergement hôtelier et touristique                           |              | X            |                              |
|                                            | Cinéma                                                        |              | X            |                              |

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                         | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                               |              | X            |                              |
|                                                              | Salle d'art et de spectacles                                                              |              | X            |                              |
|                                                              | Équipements sportifs                                                                      |              | X            |                              |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                                     |              | X            |                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie                                                                                 |              | X            |                              |
|                                                              | Entrepôt                                                                                  |              | X            |                              |
|                                                              | Bureau                                                                                    |              | X            |                              |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                         |              | X            |                              |

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. *Tableau ci-dessus*) :

X<sup>1</sup> : A condition d'être strictement nécessaires à l'activité forestière et à l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, ...).

X<sup>2</sup> : A condition de ne pas compromettre le caractère forestier et naturel de la zone ou d'être nécessaire aux infrastructures liées au T13, phase 1 et 2.

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme repérés sur les documents graphiques du règlement (*pièce n°5.2 du PLU*) :

L'exploitation, les aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation des carrières sont autorisés sous réserve de ne pas engager de destructions irréversibles et de garantir le retour à l'état initial de ces espaces.

Dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'exploitation, les aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation des carrières sont autorisés sous réserve de réduire autant que possible l'impact environnemental et de garantir le retour de ces espaces à une vocation naturelle et boisée.

Dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, l'exploitation, les aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation des carrières sont soumis à autorisation de défrichement et autorisés sous réserve de réduire autant que possible l'impact environnemental et de garantir le retour de ces espaces à une vocation naturelle et boisée.

#### **Dans le secteur Na**

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

| Destinations                               | Sous-destinations       | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole   |              | X            |                              |
|                                            | Exploitation forestière |              | X            |                              |

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                  | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                            | <b>Logement</b>                                                                    |              |              | X <sup>1</sup>               |
|                                                              | Hébergement                                                                        |              | X            |                              |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |              | X            |                              |
|                                                              | Restauration                                                                       |              | X            |                              |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   |              | X            |                              |
|                                                              | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |              | X            |                              |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                |              | X            |                              |
|                                                              | Cinéma                                                                             |              | X            |                              |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              | X            |                              |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |              | X            |                              |
|                                                              | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                 |              |              | X <sup>1</sup>               |
|                                                              | Salle d'art et de spectacles                                                       |              | X            |                              |
|                                                              | <b>Équipements sportifs</b>                                                        |              |              | X <sup>1</sup>               |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              |              | X            |                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie                                                                          |              | X            |                              |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |              | X            |                              |
|                                                              | Bureau                                                                             |              | X            |                              |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              | X            |                              |

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X<sup>1</sup> : A condition d'être strictement nécessaires à la Maison d'Education de la Légion d'Honneur.

### Dans le secteur NI

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

| Destinations                               | Sous-destinations              | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole          |              | X            |                              |
|                                            | <b>Exploitation forestière</b> | X            |              |                              |

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                                         | Autorisation | Interdiction | Autorisation sous conditions |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                            | <b>Logement</b>                                                                           |              |              | X <sup>1</sup>               |
|                                                              | Hébergement                                                                               |              | X            |                              |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                           |              | X            |                              |
|                                                              | Restauration                                                                              |              | X            |                              |
|                                                              | Commerce de gros                                                                          |              | X            |                              |
|                                                              | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle                             |              | X            |                              |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                       |              | X            |                              |
|                                                              | Cinéma                                                                                    |              | X            |                              |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                               |              | X            |                              |
|                                                              | Salle d'art et de spectacles                                                              |              | X            |                              |
|                                                              | <b>Équipements sportifs</b>                                                               |              |              | X <sup>2</sup>               |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                                     |              | X            |                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b> | Industrie                                                                                 |              | X            |                              |
|                                                              | Entrepôt                                                                                  |              | X            |                              |
|                                                              | Bureau                                                                                    |              | X            |                              |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                         |              | X            |                              |

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X<sup>1</sup> : A condition d'être strictement nécessaires à l'activité forestière et à l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, ...).

X<sup>2</sup> : A condition de ne pas compromettre le caractère forestier et naturel de la zone.

### Dans le secteur Nv

Le secteur Nv autorise uniquement la sous-destination « Autres équipements recevant du public », autorisée à condition d'être destinée à accueillir les gens du voyage.

### b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **– Emprise au sol des constructions**

##### ***Dans l'ensemble de la zone***

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles d'emprise au sol ci-dessous :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.

##### ***Dans l'ensemble de la zone N, hors secteurs Na, NI et Nv***

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de l'assiette foncière.

##### ***Dans le secteur Na***

L'emprise au sol des constructions est définie par des emprises constructibles délimitées sur le document graphique Pièce 5.2.4.

##### ***Dans le secteur NI***

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de l'assiette foncière.

##### ***Dans le secteur Nv***

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de l'assiette foncière.

#### **– Hauteur des constructions**

##### ***Dans l'ensemble de la zone***

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 21 mètres maximum, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à la gestion des servitudes I4.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique... peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

En cas de mitoyenneté avec une unité foncière sur laquelle est implanté un bâti protégé, la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur maximum par rapport au bâtiment principal protégé calculée à l'égout du toit sur un linéaire de 5 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative avec cette unité foncière.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.

### **Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Nv**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

### **Dans le secteur Nv**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

## **— Implantation des constructions**

### **Dans l'ensemble de la zone N**

Dans la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérée sur les documents graphiques du règlement (*pièce n°5.2 du PLU*) :

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières est proscrite.

Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 20 mètres de la limite séparative de l'emprise ferroviaire

## **• Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 6 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 1 mètre.

Dispositions spécifiques aux abords des voies RN13, RN184, RD190, RD284 et RD308, classées en voies à grande circulation :

Toute construction devra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 75 mètres minimum. L'interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;

- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les extensions s'implanteront dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies.

En cas de clôtures protégées, les constructions s'implanteront soit :

- à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies ;
- sur le retrait de l'alignement graphique repéré sur le document graphique.

- **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 8 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que les marges de recul entre les constructions soient au moins égales à 8 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles de distances minimales énoncées ci-dessus :

L'extension pourra se réaliser à condition que la distance existante entre les constructions ne soit pas diminuée, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée)

## **b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

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

Les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Saint-Germain-en-Laye annexée au présent règlement.

---

## – **Caractéristiques architecturales**

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

### **Façades**

#### Aspect général

Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il sera recherché la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le bâtiment.

#### Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris des constructions et de l'espace naturel environnant.

#### Ouvertures - percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

### **Toitures**

#### Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

#### Forme et pente

La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

Les faibles pentes jusqu'à 20% peuvent être autorisées, à condition qu'elles soient masquées en façade par un bandeau.

Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

#### Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plate petit moule (50 au m²) d'aspect vieilles et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, ...

#### Ouvertures et percements

Les lucarnes seront à 2 ou 3 versants. Elles doivent être recouvertes du même matériau que la couverture principale. Les surfaces vitrées (châssis de toit et verrières) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre

limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. La dimension des châssis de toit ne pourra excéder 78 cm x 98 cm et ils seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures des façades et de la toiture.

## Clôtures

### En limites des voies et des emprises publiques

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront composées de haies végétales doublées ou non de grillage.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

### En limites séparatives

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublé d'une haie vive.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) devront être enduits.

## Dispositions diverses

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrées à la construction et ne seront pas préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Elles devront en tout état de cause être invisible de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Sur les bâtiments collectifs, les antennes individuelles sont proscrites, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

### – **Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

## Bâti à protéger

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables est autorisée dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;

- Les extensions s'implanteront dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies ;
- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subies ;
- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité.

– **Performances énergétiques et environnementales**

### **Conception bioclimatique**

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Pour les constructions soumises à la réglementation thermique, les efforts réalisés se traduisent par un coefficient Bbio inférieur de 20% au Bbiomax obtenus par : l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques...

Pour les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée.

**Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération** (Cf. *Lexique pour le mode de calcul*)

Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique justifieront l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

Pour toutes les constructions nouvelles, le recours à une énergie renouvelable ou de récupération (solaire, bois, géothermie, récupération de chaleur sur les eaux de douches...) est obligatoire (production de chaleur ou d'électricité).

### **Récupération des eaux pluviales**

Toutes les constructions neuves (y compris les exploitations forestières) doivent disposer d'un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation :

- Volume de stockage (en m³)  $\geq 0,007 * \text{Surface d'espaces végétalisés (en m}^2\text{)}$ , pour les constructions autres que les exploitations agricoles
- Volume de stockage dimensionné suivant les usages pour les exploitations forestières.

### **Gestion des déchets**

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire (cf. *annexes du présent règlement*).

Toute construction nouvelle disposant d'un minimum de 100 m² d'espace végétalisé, devra disposer d'un emplacement pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif).

**C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****– Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*****Dans l'ensemble de la zone N, hors secteurs NI et Nv***

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 45% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50 %.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,6.

***Dans le secteur NI***

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 55% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 40 %.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,55.

***Dans le secteur Nv***

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 25 %.

**– Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être compatibles avec le site.

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus et devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) pour 80 m<sup>2</sup>.

Dans le cas où des aménagements autorisés (assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt) sont réalisés dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, ils doivent présenter une valeur écologique élevée :

- Les coupes sont autorisées pour maintenir ou conforter une lisière étagée.
- Les essences plantées sont régionales et adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). La plantation d'espèces envahissantes est interdite.
- Les aménagements, en particulier les cheminements, sont perméables.

**Aires de stationnement :**

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront végétalisées.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Les aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

– **Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23**

### **Les arbres remarquables**

L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec compensation par un arbre déjà formé (minimum 3 mètres de hauteur), d'essence similaire ou de même développement.

Les travaux au pied d'un arbre remarquable ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol du houppier/un rayon de 10 mètres depuis le centre de l'arbre. Toutefois la création de voirie perméable, ne portant pas atteinte au système racinaire est autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

### **Les alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

### **Les espaces paysagers protégés**

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Aucune construction n'est autorisée, sauf celles à usage de stockage d'outillage (emprise au sol maximale de 5 m²).

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

– **Eaux pluviales et de ruissellement**

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiées. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

– **Clôtures**

### **Dans l'ensemble de la zone**

Toute nouvelle clôture ou nouveau portail devra être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. La clôture pourra présenter une ouverture de 15 cm de haut sur tout ou partie de sa longueur.

**Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur NI**

L'ajout d'écrans opaques est interdit sur toutes les clôtures ; seul le doublage par des écrans ajourés qui n'obérera pas les passages de la petite faune est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

**Dans le secteur NI**

L'ajout d'écrans opaques est interdit sur toutes les clôtures ; seul le doublage par des écrans ajourés qui n'obérera pas les passages de la petite faune et le regard est autorisé.

#### **d. STATIONNEMENT**

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics devront être prévues des aires de stationnement pour les deux roues.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m<sup>2</sup> susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour la sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), le nombre de places exigibles, pour une opération de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), est de deux places.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 5,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Ainsi les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

Dans le cas où les places réalisées ne sont pas couvertes, elles devront faire l'objet d'un traitement perméable.

L'accès aux places de stationnement doit se faire par l'intérieur de la propriété, et non directement à partir de la voie publique. Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, lorsque le linéaire de façade sur la voie est inférieur à 30 mètres. Au-delà de 30 mètres, deux accès sont autorisés.

Normes de stationnement des véhicules motorisés :

| Destination                                                  | Sous destination                                                                   | Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                                                                                                                              | Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                           |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Hébergement                                                                        |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Commerce et activité de service</b>                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Restauration                                                                       |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                       |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Cinéma                                                                             |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              | 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP                                                                                                                                              |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Enseignement :<br>1er degré : 1 place par classe<br>2nd degré : 2 places par classe<br>supérieur : 8 places par classe<br><br>Etablissement sanitaire et social :<br>1 place pour 3 chambres | Enseignement :<br>1er degré : 1 place par classe<br>2nd degré : 2 places par classe<br>supérieur : 8 places par classe<br><br>Etablissement sanitaire et social :<br>1 place pour 3 chambres |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | 1 place par tranche de 50 personnes *                                                                                                                                                        | 1 place par tranche de 100 personnes *                                                                                                                                                       |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              |                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                          |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Entrepôt                                                                           |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Bureaux                                                                            |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole                                                              |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                              |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            | Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations.                                                                                                                               | Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations.                                                                                                                               |

\* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
  - Habitation comportant plus de trois logements
- Toute extension ou évolution de la construction entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m<sup>2</sup> susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

#### Normes de stationnement des vélos :

|                                                                  | <b>Norme plancher</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitat collectif</b>                                         | <u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u><br>0,75 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> )<br><br><u>Logements de plus de deux pièces principales :</u><br>1,5 m <sup>2</sup> minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ) |
| <b>Constructions d'équipement publics ou d'intérêt collectif</b> | 1 place pour 10 employés                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>     | 1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)                                                                                                                                                                                                     |

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### a. **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

#### b. **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions de schéma d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Toutefois en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration
- Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires
- Il est en adéquation avec la nature du sol
- Il est conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service

#### – **Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute opération nouvelle doit respecter un rejet au réseau d'assainissement limité à 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Toute construction ou installation doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.