

Commune du Vésinet

Département des Yvelines (78)



Plan Local d'Urbanisme

3 – Documents réglementaires

3.2 – Règlement

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2017*



Le Maire,

Bernard GROUCHKO

SOMMAIRE

Zone UC.....	4
Zone UD	16
Zone UL.....	29
Zone N.....	42

TITRE II

ZONES URBAINES

ZONE UC

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UC est à vocation dominante de terrains occupés par des résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée, le plus souvent sans contact avec les limites séparatives et souvent complétés d'espaces verts privatifs de qualité.

La composition de ce tissu urbain est diversifiée dans ses formes architecturales et les modalités d'implantation offrent des paysages de rue variés, souvent marqués par le recul des constructions et la présence d'espaces verts visibles depuis la rue.

Les modalités de stationnement se réalisent généralement hors des bâtiments d'habitation, soit par des espaces extérieurs en surface, soit par des constructions à usage de garage en arrière des terrains.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie, d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif ;
- l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que parcs de stationnement, chaufferies, climatisations...;
- les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article UC 2, y compris les cours anglaises.

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

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

- Les constructions à usage d'habitation comportant plus de 3 logements à condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. art. L 123-1-16° du code de l'urbanisme) étant précisé que :
 - si la surface de plancher de l'immeuble en question excède 800 m², la règle de 30% minimum de logements locatifs sociaux s'appliquera à la fois en nombre minimum de logements comme il est dit à l'alinéa précédent et en surface de plancher, 30% au moins de la surface totale de plancher de l'immeuble en question devant être affecté au logement locatif social ;
 - si le nombre total de logements de l'immeuble en question est supérieur à 20, ledit immeuble devra comporter au moins 40% de logements locatifs sociaux.

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

- Les annexes à condition d'avoir une superficie inférieure à 40 m² chacune ;

- Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions et de ne pas générer de buttes au-dessus du niveau du terrain naturel.

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

1. Règle générale

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

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au maximum 4 m.

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain et la largeur de celui-ci doit être au maximum de 4 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée). Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès ; un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

1. Alimentation en eau potable

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

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

2. Assainissement

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

Eaux usées

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008

- *l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable, et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.*

3. Réseaux divers

3.1 Energies

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

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

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

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

3.2 Déchets

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

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

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Champ d'application

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

Dans le calcul de la distance minimale de recul, ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement.

Toute modification du niveau du sol et toute construction annexe est interdite dans la marge de recul.

3. Dispositions particulières

Une implantation autre peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants (notamment dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement) :

- Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées avec un recul moindre, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul des constructions environnantes ;

- **Pour les constructions existantes :** lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, et notamment lorsqu'elles sont implantées à une distance inférieure à la distance minimale exigée, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 0,50 m par rapport à l'alignement afin d'en limiter l'impact visuel ;
- Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 0,50 m par rapport à l'alignement afin d'en limiter l'impact visuel.

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

1. Champ d'application

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

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

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3.

Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

3. Calcul des retraits

Le retrait est mesuré perpendiculairement à compter de tout point de chaque façade ou partie de façade jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

En tout point d'une façade ou partie de façade, le retrait doit être au moins égal à la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 6 m pour les limites séparatives latérales et 8 m de fond.

Par dérogation, lorsque la limite séparative jouxte le secteur UD : en tout point d'une façade ou d'une partie de façade, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 6 m

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum de 3 m.

Pour le calcul des retraits :

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

4. Dispositions particulières

Le calcul des retraits peut être différent dans les cas suivants :

- **Pour les constructions existantes :** lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus ;

- Lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou lorsqu'il s'agit d'un local de moins de 5 m² destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives ;
- Un ouvrage de plein air de type treille ou pergola peut être implanté en limite séparative ou en retrait (implanté à la fois sur la zone Nb et sur la zone UC).

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

1. Champ d'application

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

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

2. Règle générale

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

- dans le cas où l'une au moins des deux façades concernées comporte des baies, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 12 m ;
- dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 m.

Pour le calcul des retraits :

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

3. Dispositions particulières

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

- ceux-ci sont autorisés dès lors qu'il s'agit de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,30 m ;
- ils peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser.

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol et en sous-sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol et en sous-sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette.

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

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

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

2. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et à 15 m au faitage en cas de toiture à pentes.

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

Ne sont pas comptés les ouvrages situés en toiture tels que souches de cheminée et de ventilation, antenne, dispositifs de production d'énergie renouvelable ... dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 m et qu'ils sont implantés en retrait de la verticale de façade d'au moins 3 m.

3. Dispositions particulières

Des travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article UC.10 peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux.

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

1. Règle générale

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

Les choix architecturaux ainsi que les éléments de délimitation des terrains (clôtures) seront réalisés en tenant compte de la grande qualité paysagère du site.

2. Aménagement des constructions existantes

2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son style, de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les extensions doivent s'intégrer dans l'environnement paysager proche ou lointain et accompagner harmonieusement le bâtiment.

2.2 Matériaux et aspect des façades

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

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

2.3 Ouvertures

Des modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils conservent l'équilibre de la façade (horizontales et axes), et reprennent les caractères stylistiques de l'époque de la construction, ainsi que les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre.

Si la façade a été dénaturée par un remaniement des percements sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

L'emploi de volets roulants est admis, sous réserve que les coffres soient posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur, et que les rails de guidage soient encastrés. Ces volets seront obligatoirement de teinte sombre ou pastel.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert...ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit. Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

2.4 Toitures

Les interventions sur les toitures respecteront les matériaux et les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.).

3. **Constructions nouvelles**

3.1 Principes généraux

Les bâtiments nouveaux doivent prôner la qualité architecturale, tant dans le dessin que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre.

3.2 Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque nouvelle construction. Les affouillements ou buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

3.3 Matériaux et aspect des façades

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

Les façades doivent présenter une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structure et de modénature, leur conférant une échelle et une qualité architecturale.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert...ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit. Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

Le tracé des descentes en façade devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

3.4 Ouvertures

L'emploi de volets roulants est admis, sous réserve que les coffres soient posés en intérieur, totalement invisibles de l'extérieur, et que les rails de guidage soient encastrés. Ces volets seront obligatoirement de teinte sombre ou pastel.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert ou dans des teintes sombres : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit. Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

3.5 Toitures

Sont interdites, les couvertures en amiante-ciment, en tôle ondulée, en matière plastique, en papier goudronné ou autres matériaux de mauvais aspect ou de mauvaise conservation ainsi que la tuile mécanique grand moule, les plaques de ciment armé de fibres grands module, les shingles et bardeaux .

3.6 Combles

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

Les châssis de toit seront encastrés dans l'épaisseur du toit. Leur occultation sera en harmonie avec la couverture.

4. Clôtures

4.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

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

4.2 Clôtures existantes donnant sur l'espace public

Les clôtures traditionnelles correspondant aux modèles de la Ville-Parc sont à conserver et à restaurer, en fonction de leurs matériaux constitutifs. Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

4.3 Clôtures nouvelles donnant sur l'espace public

Les clôtures nouvelles ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel sauf si le linéaire de la parcelle est supérieur à 30 m. Dans ce cas, elles pourront atteindre une hauteur de 2,50 m. Elles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés, en présentant une simplicité de forme et de matériaux.

Elles reprendront l'un des modèles existants dans la Ville-Parc : mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surmonté d'une grille ou grille simple sans soubassement. Elles respecteront leur échelle (hauteur mais également épaisseur), leur mise en œuvre, leurs matériaux et le traitement des éléments de finition : soubassement, piles de portails ou piles rythmant la clôture, grilles... Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

4.4 Clôtures en limites séparatives

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

Par dérogation, les clôtures implantées sur des entités foncières en limite de la zone UD ne dépasseront pas 1 m de hauteur.

5. Patrimoine bâti à protéger (art. L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le document graphique et la liste annexée au règlement ou sur le plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction. La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger est interdite sans autorisation préalable dûment motivée.

6. Dispositions diverses

6.1 Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.

6.2 Antennes et éléments de superstructure

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

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

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.

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

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des marges de recul.

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

1. Normes minimales de stationnement automobile pour les nouvelles constructions

1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

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

1.2 Pour les constructions à destination de bureaux

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

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

- 1 place pour 200 m² de surface de plancher.

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

2. Normes minimales de stationnement automobile pour les constructions existantes

Pour les extensions et réhabilitation de construction sans changement de destination

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

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UC 12, en prenant uniquement en compte la superficie des logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

En cas d'extension d'une construction ayant une destination autre que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article UC 12, en prenant en compte la superficie de l'extension de la construction.

Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu à l'article UC 12.

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

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