3. Réglement écrit

PLU de Sartrouville

Modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 2021

- - - - - - - - -

MISE EN COMPATIBILITE AVEC LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET BUS ENTRE SEINE

Chapitre 1 : Zones UAa et UAb....5
Chapitre 2 : Zone UAc....15
Chapitre 3 : Zone UAcpm....27
Chapitre 4 : Zones UAd et UAd1....37
Chapitre 5 : Zone UAe....49
Chapitre 6 : Zones UApm1,UApm2,UApm3 et UApm4....61
Chapitre 7 : Zone UB....73
Chapitre 8 : Zones UC, UC1, UC2, UC3,UC4....85
Chapitre 9 : Zones UCa....97
Chapitre 10 : Zone UCpm....107
Chapitre 11 : Zone UE....117
Chapitre 12 : Zones UG....127
Chapitre 13 : Zones UIa, UIb et UIc....149
Chapitre 14 : Zones UL, UL1 et UL2....159
Chapitre 15 : Zone UM....169
Chapitre 16 : Zone AU....177
Chapitre 17 : Zone AUG....181
Chapitre 18 : Zone AUIc....193
Chapitre 19 : Zone A....203
Chapitre 20 : Zones N et N*....211
Annexe 1 - Lexique....219
Annexe 2 - Sécurité publique PPR....225
Annexe 3 - Normes de stationnement....227
Annexe 4 - Fiches recommandations architecturales....231

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAa et UAb

Les zones UAa et UAb couvre des quartiers d'habitat ancien ou de renouvellement urbain, accueillant également des équipements, activités et services compatibles avec le voisinage résidentiel.
Cette zone correspond au centre-ville linéaire qui s'étend de part et d'autre de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République. La délimitation de la zone a été faite en respectant, dans toute la mesure du possible le découpage des parcelles qui donnent sur les avenues et en prenant en compte le caractère du bâti existant qui, dans l'ensemble, présente une densité assez forte.

ARTICLE UAa et UAb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions à usage d'industrie,

- Les installations industrielles classées nouvelles soumises à autorisation préalable.
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine ».
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux …), à l'exception des stockages nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine ».
- Sont également interdites en rez-de-chaussée des bâtiments situés dans le périmètre du linéaire commercial, défini ci-après :
  - La transformation de surfaces d'artisanat et de commerce en une destination autre que l'artisanat et le commerce, tels que le logement, les bureaux et services, etc.
  - Toute nouvelle implantation de locaux d'activités ayant une destination différente que l'artisanat et le commerce, tel que les bureaux et services, etc.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les définitions applicables sont celles figurant dans le Lexique à l'annexe 1 du présent règlement (Pour rappel, sont rattachés à la destination de « Bureaux » les activités de service suivantes : banques, coiffeurs, agences immobilières, assurances, entreprises de bâtiment).

Le périmètre du linéaire commercial est défini comme suit :
- Entre les numéros 1 et 69 côté impair de l'avenue Jean Jaurès,
- Entre les numéros 2 et 92 côté pair de l'avenue Jean Jaurès,
- La Place des Fusillés de la Libération dans son ensemble et entre les numéros 29 et 37 de l'avenue Jules Rein,
- Entre les numéros 1 et 79 côté impair de l'avenue de la République, jusqu'à la rue de Strasbourg,
- Entre les numéros 2 et 100 côté pair de l'avenue de la République, jusqu'à la rue Henri Regnault.

Linéaire commercial avenue Jean Jaurès et Place des Fusillés

Linéaire commercial avenue de la République

ARTICLE UAa et UAb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable à condition :
  - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation préalable si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances.
- Les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public, sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.
- Sont autorisées les constructions, ouvrages installations et travaux divers, liés à la réalisation du projet de tangentielle nord.
- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

2.2 Protections des éléments remarquables

- Les démolitions : le permis de démolir est exigible pour toute démolition en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2007, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. Les constructions repérées avec une étoile sont considérées comme entrant dans cette catégorie. En conséquence leur démolition sera interdite. Pour les autres, la décision sera prise en tenant compte de leur intérêt historique ou architectural et de leur impact dans le paysage et en tenant compte du contexte dans lequel elles sont situées.

- La coupe et l'abattage des arbres et groupes d'arbres repérés sur le document graphique devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable telle que celle définie aux articles L 442-2 et R 442-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UAa et UAb 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE UAa et UAb 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement
Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délais de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à

ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UAa et UAb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UAa et UAb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

I - Règles applicables par rapport à l'avenue Jean Jaurès et l'avenue de la République
En secteurs UAa, UAb1 et UAb2, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de retrait de 2 mètres lorsque sur le document graphique une telle marge est mentionnée. En l'absence de marge de retrait, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, ou à la limite de l'emprise publique, dans ce cas les balcons surplombant le domaine public sont interdits.

II - Règles applicables par rapport aux autres voies dans les secteurs UAa, UAb1 et UAb2
Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation générale, ou par rapport à la limite de l'emprise publique. Cette distance est mesurée par rapport au nu de la façade.

III - Règles applicables aux constructions existantes
La surélévation / modifications des constructions existantes à la date d'application du présent règlement, qui ne respecteraient pas les règles prévues aux alinéas précédents est autorisée dans le prolongement des façades.

IV - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UAa et UAb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Dans les secteurs UAa et UAb1

1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement actuel de la voie ou de la marge de retrait lorsqu'elle apparaît sur le plan de zonage :
Les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative aboutissant à la voie à une autre.

2 - Au-delà de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement actuel ou futur sur les avenues Jean Jaurès et de la République :
Les constructions doivent être implantées en retrait. Seules les constructions annexes peuvent s'implanter dans les conditions prévues au paragraphe IV du présent article.
Toutefois pour les parcelles qui n'ont pas de façade sur l'avenue Jean Jaurès ou l'avenue de la République, l'implantation en limite séparative est autorisée.

II - Dans le secteur UAb2 :
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

III - Marges de recul
Les façades comportant des vues directes implantées en vis-à-vis des limites séparatives doivent respecter une marge de recul égale à la hauteur à l'égout avec un minimum de 8 mètres.
Les façades ne comportant pas de vues directes implantées en vis-à-vis des limites séparatives doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur à l'égout avec un minimum de 4 mètres.

IV - Règles applicables aux constructions annexes (garages, abris de jardins...)
Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition :

- que la longueur de la façade implantée sur la limite n'excède pas 6 mètres.
- que la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite n'excède pas 2,50 mètres.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.
Si la construction annexe est un abri de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², et la hauteur de la construction n'excède pas 2,50 mètres, elle peut être implantée librement par rapport aux limites séparatives.

V - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UAa et UAb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Ces installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UAa et UAb 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **Zone UA, secteur UAa et UAb1 :**

L'emprise au sol maximale des constructions bâtiments en sous-sol ou semi enterrés dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas un mètre (voir définition) est fixée à 70 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

L'emprise au sol maximale des constructions bâtiments en élévation est fixée à 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

CAS PARTICULIER :
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les ouvrages ou équipements publics, ou constructions d'intérêt collectif.

- **Secteur UAb2 uniquement :**

Non réglementé.

ARTICLE UAa et UAb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :
La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclu (voir la définition sur les combles illustrée par un graphique).

Pour les constructions existantes à la date d'application du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximum autorisée, sont autorisées les extensions jusqu'à la hauteur de la construction existante.

- **Secteur UAa et secteur UAb1 :**

Dans une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage :

- **Secteur UAa :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m, soit R + 3 + C.
Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+3+C).

- **Secteur UAb1 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C.
Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+4+C).

Au-delà de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage :
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

Sur le secteur situé rue Berthelot et avenue de la Concorde, et sur le secteur compris entre la rue Turgot, la rue Michelet et la rue de la Liberté : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage tel que cela figure sur le document graphique.

- **Secteur UAb2 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C.
Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+4+C).

ARTICLE UAa et UAb 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

2 - Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures en pente devront présenter l'aspect suivant : tuiles plates, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées. Par ailleurs, l'utilisation du bardage bois et du bac acier est admise pour les abris de jardin.

En cas de toiture à pente, le degré de pente sera compris entre 35° et 45°.
Les combles à la "Mansart" sont autorisés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.
Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.
Toutefois une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension. Les débordements de toitures, le débordement en bas de pente, corniche et gouttière comprises seront limité à 30 cm. Les souches de cheminée seront le plus près possible du faîtage. Les lucarnes auront des jouées verticales.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :
Toute façade doit recevoir un ravalement.
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Eléments de modénatures :
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Volets roulants :
Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Commerces :
Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les rampes de parking :
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
Sur rue, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- soit par un mur bahut recouvert d'un enduit dont l 'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple ou lisses, peintes en blanc ou d'un grillage

- soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale.

La hauteur des clôtures sur voie est limitée à 1,80 m avec seulement 0,80 m en partie pleine.
Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets techniques dans la clôture.

Les portails et portillons peuvent avoir une hauteur de 1,90 m. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur maximum de 2,10 m.

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m au-dessus du sol naturel.
L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Panneaux solaires et climatiseurs :
L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

3 - Dispositions complémentaires applicables en cas de travaux, de modifications ou d'extension d'une construction existante

- l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénatures).
- les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés ;
- la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

ARTICLE UAa et UAb 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.
Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Le nombre de places
Le nombre d'emplacements à réaliser est le suivant :
Habitation : 1 place par logement
Dans les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues. Elles seront d'un accès aisé.
Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.
En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.
Commerces, artisanat et services : aucune place de stationnement n'est exigée.
Pour les autres catégories, le nombre d'emplacements à réaliser est indiqué en annexe.

ARTICLE UAa et UAb 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.
La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.
Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UAa et UAb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UAa et UAb 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UAa et UAb 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAc

Cette zone couvre plusieurs entités urbaines qui ont des caractéristiques de centre de ville ou de quartier. Les secteurs qui ont conservé leurs caractéristiques de centre ancien dans le quartier du Vieux Pays. Ils se composent d'un bâti de forme traditionnelle, implanté en continu le long des rues, dont les hauteurs varient de un à deux étages au-dessus du rez de chaussée.

ARTICLE UAc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux …).

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable à condition :
  - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation préalable si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances.

- Les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public, sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :
2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres
- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

2.2 Protections des éléments remarquables

- Dans l'espace paysager remarquable figurant sur les documents graphiques, seuls sont autorisés les abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m².

- Les démolitions : le permis de démolir est exigible pour toute démolition en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2007, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. Les constructions repérées avec une étoile sont considérées comme entrant dans cette catégorie. En conséquence leur démolition sera interdite. Pour les autres, la décision sera prise en tenant compte de leur intérêt historique ou architectural et de leur impact dans le paysage et en tenant compte du contexte dans lequel elles sont situées.

- La coupe et l'abattage des arbres et groupes d'arbres repérés sur le document graphique devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable telle que celle définie aux articles L 442-2 et R 442-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UAc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE UAc 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :
Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :
Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :
Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.
Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.
L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.
Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :
Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

a) Eaux pluviales :
Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UAc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UAc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être réalisées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise publique.
En cas de retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 0,50 m.

ARTICLE UAc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative aboutissant aux voies à une autre dans une profondeur maximale de 10 m mesurée par rapport à l'alignement.

2 - Au-delà de cette bande de 10 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives, à condition qu'elles restent distantes de l'autre limite.

3 - Marges de recul
Les façades comportant des vues directes implantées en vis-à-vis des limites séparatives doivent respecter une marge de recul égale à la hauteur à l'égout avec un minimum de 8 mètres.
Les façades ne comportant pas de vues directes implantées en vis-à-vis des limites séparatives doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur à l'égout avec un minimum de 4 mètres.

4 - L'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'application du présent règlement, qui ne respecteraient pas les règles prévues aux alinéas précédents sont autorisées dans le prolongement des façades.

5 - Pour les terrains d'une façade supérieure à 16 m, un autre corps de bâtiments pourra être implanté contre l'autre limite séparative au-delà de la bande de 10 m mesurée par rapport à l'alignement.

6 - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UAc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UAc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UAc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Elle est limitée à 11 mètres.

Toutefois, en présence d'une façade protégée, en cas de démolition totale ou partielle du bâtiment et de sa reconstruction, la hauteur maximale est limitée à la hauteur existante à la date d'application du règlement sur une profondeur de 15 m.

ARTICLE UAc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

2 - Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures en pente devront présenter l'aspect suivant : tuiles plates, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées. Par ailleurs, l'utilisation du bardage bois et du bac acier est admise pour les abris de jardin.

En cas de toiture à pente, le degré de pente sera compris entre 35° et 45°.
Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

Les constructions avec toitures terrasse seront autorisées pour des bâtiments dont la qualité architecturale justifie l'emploi d'une telle couverture, et dont l'intégration à l'environnement et au site apporte une valeur ajoutée.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Eléments de modénatures :
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Volets roulants :
Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Commerces :
Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les rampes de parking :
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Sur rue, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :
- un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre apparente dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant un accès),
- un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale.

La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale.
La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80. Les clôtures tant sur alignement que sur les limites séparatives ne devront pas comporter de parties pleines de plus de 0.80 m de hauteur. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).
Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m au-dessus du sol naturel.
L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Panneaux solaires et climatiseurs :
L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

3 - Dispositions complémentaires applicables en cas de travaux, de modifications ou d'extension d'une construction existante

- l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénatures).
- les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés ;
- la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

4 - Dispositions complémentaires applicables à la zone UAc correspondant au vieux pays et qui est située le long de la rue de Stalingrad

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Toitures :
La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.
Les couvertures devront avoir l'aspect de la tuile plate petit moule (type 72 au m²). Les tuiles de couleur claire sont à proscrire (jaune, jaune flammée, orangées, etc.).

L'éclairement éventuel des combles sera assuré :
- soit par des ouvertures en lucarne,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants,
- soit par des ouvertures en pignon,
- soit par des outeaux,
- soit par des tuiles translucides pour ouvertures de toits.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade.
Les lucarnes seront traditionnelles à deux versants avec ou sans croupe, avec ou sans débord de toiture.

Parements extérieurs :
Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnels : plâtre, chaux et sable teinté.
Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les joints en ciment brut sont interdits. Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits.
Les enduits plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon. Les peintures à teinture lisse et poreuse, de type « silicatées » ou « pliolites » peuvent être utilisées. Les enduits hydrauliques monocouches sont fortement déconseillés. Les coloris devront être conformes à l'esprit du Vieux Pays.
Le traitement des souches de cheminées devra faire l'objet de la même attention que le reste du bâtiment.

Menuiseries :
Les fenêtres et porte-fenêtres comporteront deux ou trois carreaux sensiblement plus hauts que larges par vantail. Les persiennes d'aspect métallique sont interdites ainsi que les persiennes repliantes sur les tableaux, les volets roulants, les volets à écharpe (munis de Z).

Les volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage, pleins ou pleins/persiennes 2/3 - 1/3 pour les fenêtres du rez-de-chaussée.
Les menuiseries seront de teinte pastel ou foncée. Les châssis des fenêtres s'accorderont avec la teinte des volets ou utiliseront un blanc cassé.

Ferronneries :
Les ferronneries présentant l'aspect du PVC sont proscrites. Les garde-corps présentant l'aspect du verre ou Plexiglas fumé sont interdits. Les ferronneries ouvragées sont recommandées.

Façades commerciales :
Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.
Les devantures devront présenter un aspect semblable à celui des devantures traditionnelles.
Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. La devanture en applique sur la maçonnerie devra être en bois peint. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdites.
Les façades commerciales en bois vernis peuvent être autorisées.

Clôtures :
Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
En bordure des voies, la clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Sinon elle sera constituée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, de grillage ou de lisses horizontales. L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Divers :
Les éléments techniques et appareillages divers apparents sont interdits. Les enseignes et inscriptions devront être limitées en nombre et en dimension. Leur éclairement n'est autorisé que dans la mesure où il est indirect.
Il est recommandé de peindre les enseignes sur bois ou métal, en applique sur la façade ou en drapeau.
L'installation de toute antenne T.V./F.M. devra se faire de préférence sur l'intérieur de la parcelle de façon à n'être pas vue depuis la rue.

ARTICLE UAc 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent

article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2 - Nombre d'emplacements
Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

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

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UAc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UAc 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UAc 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAcpm

La zone UAcpm regroupe : le secteur de la place Alexandre Dumas (autour de cette place et de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle), et l'îlot Picardie (à l'angle de la rue de Picardie et de l'avenue du général de Gaulle).

L'orientation d'aménagement portant sur le réaménagement de la Place Alexandre Dumas et de ses abords vise la création d'un véritable coeur pour le quartier du Plateau avec un espace public agréable et convivial sous la forme d'une place bénéficiant d'un aménagement de qualité.
Cette place sera bordée de petits immeubles qui pourront accueillir des commerces et des activités de services, ainsi que des programmes de logements diversifiés. Les équipements et activités existants pourront être conservés et, si nécessaire, réinstallés sur place ou à proximité.

L'ilot Picardie contribue à la reconstitution de l'offre ANRU, dans le cadre d'opérations mixtes habitat social / habitat en accession libre. Cette opération offrira un cadre de vie très paysagé.

ARTICLE UAcpm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article UAcpm 2,
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine ».
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux …), à l'exception des stockages nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine ».

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable à condition :
  - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

- L'aménagement ou l'extension des installations classées soumises à autorisation préalable si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances.

- Les constructions à usage de commerces qui présenteraient des risques ou des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations,

- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

ARTICLE UAcpm 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE UAcpm 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de

servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délais de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :
Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UAcpm 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UAc 6pm – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Dans les polygones d'implantations figurant sur les documents graphiques :
Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation.
Toutefois, afin d'éviter un linéaire rectiligne des façades, celles-ci pourront être animées de décrochés.

L'implantation d'une partie du bâtiment pourra être autorisée en dehors du polygone d'implantation dans les cas suivants :

- Au rez-de-chaussée, pour permettre l'implantation de commerces, d'activités et d'équipements publics ; la présente règle est strictement limitée au rez-de-chaussée ; la terrasse surplombant les activités devra être végétalisée et ne pourra recevoir aucun équipement technique (VMC, etc.) sauf ceux liés à la sécurité
- pour des motifs de traitement architectural particulier et justifié, par exemple pour le traitement de l'angle d'un bâtiment ; dans ce cas, le dépassement du polygone devra obéir aux mêmes règles qu'en matière de surplomb du domaine public,

L'implantation d'un bâtiment en dehors des polygones d'implantation est interdite.

Surplomb du domaine public :
Le surplomb du domaine public est autorisé de la façon suivante :

- à partir de la cote de 3,50 m
- il devra être limité à 1,00 m en profondeur
- sa largeur en façade devra être limitée à 3,00 m
- les éléments en surplomb ne devront pas représenter plus de 50% du linéaire de la façade considérée.
- Il pourra s'agir de balcons, de terrasses

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UAcpm 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les polygones d'implantations figurant sur les documents graphiques :
Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation.

Les parcelles existantes étant appelées à disparaître, les prospects seront pris entre bâtiments figurant dans les polygones d'implantation
Il ne sera pas appliqué de prospects entre les bâtiments futurs et les bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et destinés à être démolis.

Seules les constructions en infrastructure pourront s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UAcpm 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les édicules reliés au sous-sol ne sont pas assujettis aux alinéas précédents.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UAcpm 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UAcpm 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est fixée sur le document graphique en termes de niveaux.

Les hauteurs sous plafond minimales suivantes devront être respectées :

- Rez-de-chaussée en commerces, activités : 3,80 m de dalle à dalle
- Rez-de-chaussée en logements : 2,50 m
- Etages : 2,50 m

La hauteur maximale de la toiture est de 4,00 m au dessus du pied-droit du niveau des combles.

ARTICLE UAcpm 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

2 - Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures en pente devront présenter l'aspect suivant : tuiles plates, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois.

En cas de toiture à pente, le degré de pente sera compris entre 35° et 45°.
Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

Les constructions avec toitures terrasse sont autorisée, et peuvent être végétalisées.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être soit intégrés dans le volume de la construction, soit faire l'objet d'un volume maçonné ou revêtu du même matériau que la toiture et d'un traitement architectural cohérent avec celui de la façade qu'ils surplombent ; dans tous les cas, les édicules techniques ne pourront pas dépasser le faitage de la toiture ; aucune machinerie ou gaine ne devra être apparente.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain
Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
Elles ne pourront pas empiéter sur le domaine public.

Eléments de modénatures :
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Volets roulants :
Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Commerces :
Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
Les enseignes commerciales devront s'inscrire dans la hauteur du rez-de-chaussée, et devront être compatibles avec la proximité d'habitations.

Les rampes de parking :
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
Sur rue, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un muret de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre apparente dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille en serrurerie.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80 m. Les clôtures tant sur alignement que sur les limites séparatives ne devront pas comporter de parties pleines de plus de 0.80 m de hauteur. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m au-dessus du sol naturel.
L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les antennes paraboliques :
Les antennes paraboliques devront être obligatoirement collectives ; 1 antenne par immeuble sera acceptée.

Panneaux solaires et climatiseurs :
L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

ARTICLE UAcpm 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2 - Nombre d'emplacements

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.

- **Pour les constructions à usage de logement :** 1 place pour 45 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Le nombre d'emplacements à réaliser pour les autres catégories de construction est présenté en annexe.

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

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Les toitures terrasses autorisées à rez-de-chaussée pour accueillir des commerces ou des activités devront être végétalisées ; un traitement minéral sera autorisé pour au plus 20% de la surface de la terrasse pour accueillir des terrasses de logements.

ARTICLE UAcpm 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UAcpm 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UAcpm 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAd et UAd1

Ces zones correspondent à une partie du centre historique qui s'étend le long de la rue de Stalingrad. Ce petit secteur à l'intérieur du Vieux Pays se compose de bâtiments de qualité diverse, certains d'entre eux sont dégradés ou désaffectés. Les nouvelles constructions devront se rapprocher le plus possible des caractéristiques architecturales et urbaines qui constituent le caractère du Vieux Pays. Elles seront affectées essentiellement à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément et qui animent le quartier.

ARTICLE UAd et UAd1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article UAd 2,
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux ….).

ARTICLE UAd et UAd1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable à condition :
  - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation préalable si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances.

- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

ARTICLE UAd et UAd1 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE UAd et UAd1 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UAd et UAd1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UAd et UAd1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

1 - Entre l'avenue Maurice Berteaux et la ruelle du Pont côté impair de la rue Stalingrad et entre l'avenue Maurice Berteaux et la rue du Président Roosevelt, côté pair de la rue de Stalingrad : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement, ou à la limite de l'emprise publique.

2 - Sur la partie de la rue de Stalingrad située au nord de la ruelle du Pont et de la rue du Président Roosevelt, les constructions devront respecter l'alignement imposé tel qu'il figure sur le document graphique.

3 - Par rapport aux autres voies les constructions seront implantées à l'alignement ou à la limite de l'emprise publique. Toutefois les constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à l'habitation peuvent être implantées à une distance maximale de 3 m par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise publique.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UAd et UAd1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives aboutissant à la voie.
Elles doivent s'implanter en retrait des autres limites séparatives.

2 - Lorsque les constructions sont implantées en retrait :
Si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, elle ne peut être implantée à une distance inférieure à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres.
Si la façade ne comporte pas de vues directes elle ne peut être implantée à une distance inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

3 - Implantation par rapport au parc du dispensaire : les constructions s'implantent obligatoirement en retrait. Elles doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade.

4 - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UAd et UAd1 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul de 8 mètres minimum.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Ces installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UAd et UAd1 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions bâtiments en sous-sol est fixée à 70 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.
L'emprise au sol maximale des constructions bâtiments en élévation est fixée à 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

CAS PARTICULIER :
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les ouvrages ou équipements publics, ou constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE UAd et UAd1 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m. Le nombre maximum de niveau est le suivant : R+2+C (voir la définition sur les combles).

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

- **Zone UAd1 uniquement :**

Dans le secteur repéré sur le document graphique UAd1, la hauteur maximale est limitée à R+1+C.

ARTICLE UAd et UAd1 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.
L'échelle du parcellaire d'origine devra être reproduite dans le traitement des façades. La proportion des bâtiments devra être soigneusement étudiée pour être conforme à la typologie des bâtiments anciens.

2 - Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures en pente devront présenter l'aspect de la tuile plate petit moule. Les tuiles de couleur claire sont à proscrire (jaune, jaune flammée, orangées, etc.).
Par ailleurs, l'utilisation du bardage bois et du bac acier est admise pour les abris de jardin.

En cas de toiture à pente, le degré de pente sera compris entre 35° et 45°.
Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

Les constructions avec toitures terrasse seront autorisées pour des bâtiments dont la qualité architecturale justifie l'emploi d'une telle couverture, et dont l'intégration à l'environnement et au site apporte une valeur ajoutée.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Les joints en ciment brut sont interdits. Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits.
Les enduits plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon. Les peintures à teinture lisse et poreuse, de type « silicatées » ou « pliolites » peuvent être utilisées. Les enduits hydrauliques monocouches sont fortement déconseillés. Les coloris devront être conformes à l'esprit du Vieux Pays.
Les lucarnes seront traditionnelles à deux versants avec ou sans croupe, avec ou sans débord de toiture. Elles devront être en nombre limité et, dans tous les cas, d'un nombre inférieur à celui des ouvertures de l'étage du dessous. Les lucarnes ou chien assis présentant l'aspect du zinc sont interdits.
Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture, et de dimension réduite.
Les gouttières de toit, descentes d'eau pluviales, et ouvrages particuliers, devront présenter l'aspect du zinc.
Le traitement des souches de cheminées devra faire l'objet de la même attention que le reste du bâtiment.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Eléments de modénatures :
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Volets roulants :
Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Menuiseries :
Les fenêtres et porte-fenêtres comporteront deux ou trois carreaux sensiblement plus hauts que larges par vantail. Les persiennes d'aspect métallique sont interdites ainsi que les persiennes repliantes sur les tableaux, les volets roulants, les volets à écharpe (munis de Z).
Les volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage, pleins ou pleins/persiennes 2/3 - 1/3 pour les fenêtres du rez-de-chaussée.
Les menuiseries seront de teinte pastel ou foncée. Les châssis des fenêtres s'accorderont avec la teinte des volets ou utiliseront un blanc cassé.
Les stores, en « corbeille », ou à « bannes » sont interdits.

Ferronneries :
Les ferronneries présentant l'aspect du PVC sont proscrites. Les garde-corps présentant l'aspect du verre ou Plexiglas fumé sont interdits. Les ferronneries ouvragées sont recommandées.

Commerces :
Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. La devanture en applique sur la maçonnerie devra être en bois peint. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.
Les façades commerciales en bois vernis peuvent être autorisées.

Les rampes de parking :
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur alignement et dans la marge de reculement ne dépasseront pas une hauteur de 1,80 m avec seulement 1,00 m de hauteur maximale en partie pleine. Au-delà de la marge de reculement par rapport à l'alignement, elles pourront atteindre une hauteur de 2 m. Les clôtures à créer devront s'harmoniser en taille avec les clôtures existantes des terrains voisins, sous réserve que ces dernières respectent les hauteurs maximales.

Elles peuvent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles en métal peint ou plastifié, soit par des murs en maçonnerie ou des barrières en bois, surmontées ou non d'un grillage ou de haies vives.

Les coffrets de compteurs doivent être positionnés de façon à ne pas nuire à l'aspect (emplacement et couleur à choisir en fonction du mur de clôture) : au-delà de 2 coffrets, ceux-ci devront être masqués.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Panneaux solaires et climatiseurs :
L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Divers :
Les éléments techniques et appareillages divers apparents sont interdits. Les enseignes et inscriptions devront être limitées en nombre et en dimension. Leur éclairement n'est autorisé que dans la mesure où il est indirect.
Il est recommandé de peindre les enseignes sur bois ou métal, en applique sur la façade ou en drapeau.
L'installation de toute antenne T.V./F.M. devra se faire de préférence sur l'intérieur de la parcelle de façon à n'être pas vue depuis la rue.
Les espaces ouverts sur rue, les espaces résiduels dus à un recul d'alignement ou de parcellaire, et tout raccordement au domaine public, devront faire l'objet d'un traitement attentif soumis à autorisation.
Le traitement du sol, l'implantation et le choix du mobilier urbain, des plantations, devront être choisis de façon à assurer une continuité et une homogénéité avec le domaine public.
Les sols en pavés ou dalle de granit ou matériaux similaire par leur couleur et leur texture, sont conseillés.
Les enrobés bitumeux sont déconseillés.

3 - Dispositions complémentaires applicables en cas de travaux, de modifications ou d'extension d'une construction existante

- l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénatures).
- les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés ;
- la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

ARTICLE UAd et UAd1 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Le nombre de places
Règle applicable aux constructions comprenant plus d'un logement :
Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante :

- la surface affectée au stationnement est égale à 50% de la surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 1,5 place par logement.
- lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues. Elles seront d'un accès aisé.

Règle applicable aux constructions ne comprenant qu'un seul logement :
Le nombre de places est fixé à 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 par logement.

Services artisanat et commerces : 1 par local
Bureaux : 1 pour 50 m² de surface de plancher
Equipements collectifs : Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte des besoins créés par l'équipement, de ses jours et heures de fréquentation, des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UAd et UAd1 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

10 % de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UAd et UAd1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UAd et UAd1 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UAd et UAd1 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAe

Cette zone couvre l'ancienne zone d'aménagement concerté des Moulins, dans le Vieux Pays. Elle accueille principalement des habitations de type collectif et des installations commerciales ou artisanales. La zone a été délimitée par les îlots situés aux abords de la rue de Stalingrad et par les limites de la zone pavillonnaire (UG).

ARTICLE UAe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article UAe 2,
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux ….).

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

Sont autorisés sous conditions :

- les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable à condition :
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
  - et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration préalable si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances :
  - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

-- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

ARTICLE UAe 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE UAe 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également

un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UAe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UAe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite de l'emprise publique.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UAe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Dans une bande de 25 m mesurée par rapport à l'alignement :

Les constructions peuvent s'implanter en continu d'une limite séparative à l'autre ou en retrait. En ce cas, la continuité du bâti pourra être assurée par des murs.

La continuité du front bâti sur voie pourra être assurée par des porches aménagés au-dessus des voies de desserte donnant accès en coeur d'îlot.

II - Au-delà de cette bande de 25 m mesurée par rapport à l'alignement :

1 - les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives.

2 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition :
- que les constructions n'excèdent pas 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- qu'une construction en bon état existe en limite séparative sur le terrain voisin sous réserve de ne pas excéder d'un niveau la hauteur de la construction formant limite et sans que la construction nouvelle déborde de plus de 2 m de chaque côté de ses héberges.

III - Marges de recul par rapport aux limites séparatives
Les façades comportant des vues directes implantées en vis-à-vis des limites séparatives doivent respecter une marge de recul égale à la hauteur à l'égout avec un minimum de 8 mètres.
Les façades ne comportant pas de vues directes implantées en vis-à-vis des limites séparatives doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur à l'égout avec un minimum de 4 mètres.
Les balcons sont admis sur les façades arrière, sur cour, en respect de l'article 678 du code civil.

IV- Dans le cas de constructions existantes à la date d'application du présent règlement qui ne respecteraient pas les règles prévues aux alinéas précédents, l'extension et la surélévation de ces constructions est autorisée dans le prolongement des façades.

V - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UAe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière :
- qu'en tout point des baies de chaque façade éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail, aucun bâtiment ne soit vu au-dessus d'un angle de 45° compté depuis le plan horizontal à partir de ces baies,
- et sans que la distance entre ces bâtiments ne soit inférieure à 6 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures ou qui comportent des ouvertures assurant des vues secondaires (salle de bain, WC, couloirs, celliers, débarras, séchoirs), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les balcons sont admis sur les façades arrière, sur cour, en respect du code civil.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Les installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UAe 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments en sous-sol ou semi enterrés dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas un mètre peut atteindre 100% de l'assiette foncière du projet.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

CAS PARTICULIER :
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les ouvrages ou équipements publics, ou constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE UAe 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition :
La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

2 - La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 9,50 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage.

3 - Règle applicable aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée pour les bâtiments nouveaux :
L'aménagement des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée au paragraphe précédent est autorisé dans le volume du bâti à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE UAe 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

2 - Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures en pente devront présenter l'aspect de la tuile plate petit moule. Les tuiles de couleur claire sont à proscrire (jaune, jaune flammée, orangées, etc.).
Par ailleurs, l'utilisation du bardage bois et du bac acier est admise pour les abris de jardin.

En cas de toiture à pente, le degré de pente sera compris entre 35° et 45°.
Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

Les constructions avec toitures terrasse seront autorisées pour des bâtiments dont la qualité architecturale justifie l'emploi d'une telle couverture, et dont l'intégration à l'environnement et au site apporte une valeur ajoutée.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Les joints en ciment brut sont interdits. Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits.
Les enduits plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon. Les peintures à teinture lisse et poreuse, de type « silicatées » ou « pliolites » peuvent être

utilisées. Les enduits hydrauliques monocouches sont fortement déconseillés. Les coloris devront être conformes à l'esprit du Vieux Pays.
Les lucarnes seront traditionnelles à deux versants avec ou sans croupe, avec ou sans débord de toiture. Elles devront être en nombre limité et, dans tous les cas, d'un nombre inférieur à celui des ouvertures de l'étage du dessous. Les lucarnes ou chien assis présentant l'aspect du zinc sont interdits.
Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture, et de dimension réduite.
Les gouttières de toit, descentes d'eau pluviales, et ouvrages particuliers, devront présenter l'aspect du zinc.
Le traitement des souches de cheminées devra faire l'objet de la même attention que le reste du bâtiment.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Eléments de modénatures :
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Volets roulants :
Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Menuiseries :
Les fenêtres et porte-fenêtres comporteront deux ou trois carreaux sensiblement plus hauts que larges par vantail. Les persiennes d'aspect métallique sont interdites ainsi que les persiennes repliantes sur les tableaux, les volets roulants, les volets à écharpe (munis de Z).
Les volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage, pleins ou pleins/persiennes 2/3 - 1/3 pour les fenêtres du rez-de-chaussée.
Les menuiseries seront de teinte pastel ou foncée. Les châssis des fenêtres s'accorderont avec la teinte des volets ou utiliseront un blanc cassé.
Les stores, en « corbeille », ou à « bannes » sont interdits.

Ferronneries :
Les ferronneries présentant l'aspect du PVC sont proscrites. Les garde-corps présentant l'aspect du verre ou Plexiglas fumé sont interdits. Les ferronneries ouvragées sont recommandées.

Commerces :
Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. La devanture en applique sur la maçonnerie devra être en bois peint. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.
Les façades commerciales en bois vernis peuvent être autorisées.

Les rampes de parking :
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

En bordure des voies, la clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Sinon elle sera constituée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, de grillage ou de lisses horizontales.

Les coffrets de compteurs doivent être positionnés de façon à ne pas nuire à l'aspect (emplacement et couleur à choisir en fonction du mur de clôture) : au-delà de 2 coffrets, ceux-ci devront être masqués.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Panneaux solaires et climatiseurs :
L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Divers :
Les éléments techniques et appareillages divers apparents sont interdits. Les enseignes et inscriptions devront être limitées en nombre et en dimension. Leur éclairement n'est autorisé que dans la mesure où il est indirect.
Il est recommandé de peindre les enseignes sur bois ou métal, en applique sur la façade ou en drapeau.
L'installation de toute antenne T.V./F.M. devra se faire de préférence sur l'intérieur de la parcelle de façon à n'être pas vue depuis la rue.
Les balcons sont admis sur les façades arrière sur cour.

3 - Dispositions complémentaires applicables en cas de travaux, de modifications ou d'extension d'une construction existante

- l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénatures).
- les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés ;
- la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

ARTICLE UAe 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Le nombre de places

Le nombre de places est fixé à 1 place par logement.

Bureaux : 1 place par 60 m² de SHON
Commerces et artisanat (outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison) :
- au-dessous de 150 m² de surface commerciale : 1 place par boutique
- à partir de 150 m² de surface commerciale : 1 place par 50 m² de surface commerciale.

Activités (outre le stationnement des véhicules lourds) : 1 place de stationnement doit être réservée pour 120 m² de surface de plancher affectée aux activités

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

10 % au moins de la surface des espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, ou recevoir un aménagement paysager végétal ou des aires de jeux et de loisirs. Les terrasses plantées non privatives peuvent être considérées comme espaces verts et entrer dans le calcul de la superficie minimale.
La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.
Les terrains en limite avec la zone UG rue Marcelle doivent recevoir des arbres de haute tige en limite séparative de zone.

ARTICLE UAe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UAe 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UAe 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UApm1, UApm2, UApm3 et UApm4

Cette zone correspond à quatre secteurs qui font l'objet de projets de renouvellement urbain : la zone UApm1 pour le réaménagement de l'îlot de la Police Municipale, la zone UApm2 pour la restructuration de l'îlot situé à la jonction des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux, la zone UApm3 pour la restructuration de l'îlot en vis-à-vis de l'avenue Maurice Berteaux et la zone UApm4 pour la restructuration de l'ilot situé à la jonction de l'avenue Maurice Berteaux et de la rue Stalingrad. Les zones ont été délimitées en prenant en compte le contour des îlots qui forment des ensembles homogènes et qui sont à mettre en valeur.

ARTICLE UApm1,UApm2, UApm3 et UApm4 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article 2 de la zone UApm,
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux ….).

ARTICLE UApm1, UApm2, UApm3 et UApm4 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés à condition qu'elles soient localisées à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :

Les constructions à usage :
- d'habitation,
- d'hôtellerie ou de para-hôtellerie,
- d'équipement d'intérêt collectif,
- de commerce,
- d'activités artisanales,
- de bureau et de service

Les installations classées nouvelles sont soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, nuisances ou dangers.

En dehors des polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :

Seules sont autorisées :
- Les constructions annexes,
- Les ouvrages en sous-sol y compris les parkings,
- Les ouvrages ou installations techniques,
- Les clôtures.

En secteur UApm4, en complément des constructions autorisées ci-avant, en dehors des polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques, sont autorisées les constructions à usage de bureau et de service.

ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :
- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délais de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement

avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Dans ce qui suit, les reculs sont mesurés au nu des bâtiments.

Dans les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :
Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation.

En dehors des polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :
Les constructions autorisées en application de l'article 2 pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise publique. En cas de retrait elles respecteront une marge minimale de retrait de 5 m.

Les balcons sont autorisés en-dehors des polygones et en surplomb du domaine public.

ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :
Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation.
La distance de retrait à respecter est fixée sur le document graphique, de plus dans la zone UAPm3, pour les limites séparatives inscrites sur le document graphique comme « limite séparative concernée par la règle de retrait (L=H) : une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse (L=H) doit être respectée.

En dehors des polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques : les constructions autorisées en application de l'article 2 seront implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance par rapport à la limite séparative sera au minimum égale à :

- 4 m pour les constructions dont la hauteur à l'égout des toits ou à la corniche n'excède pas 6 m,
- la moitié de la hauteur à l'égout des toits avec un minimum de 6 m pour les constructions excédant cette hauteur.

Toutefois, en cas d'agrandissement d'un volume bâti implanté à une distance des limites latérales inférieures aux valeurs ci-dessus, la marge existante pourra être conservée si l'intégration au volume existant est satisfaisante. Les marges de retrait fixées dans les alinéas précédents ne sont pas applicables aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation.

Les distances à respecter sont fixées sur le document graphique.

De plus, deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Pour les constructions édifiées au-dessus du niveau du sol, et en dehors des polygones d'implantation indiqués au plan, l'emprise au sol maximale est fixée à 10% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. En zone UApm4, cette emprise au sol est réduite à 4% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

CAS PARTICULIER :
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les ouvrages ou équipements publics, ou constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est fixée sur le document graphique. De plus, dans la zone UApm2, la hauteur minimale des rez-de-chaussée à destination de commerces est fixée à 4,50 mètres.

En dehors des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 m au point le plus haut.

ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

2 - Dispositions particulières :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures en pente devront présenter l'aspect de la tuile plate petit moule. Les tuiles de couleur claire sont à proscrire (jaune, jaune flammée, orangées, etc.).
Par ailleurs, l'utilisation du bardage bois et du bac acier est admise pour les abris de jardin.

En cas de toiture à pente, le degré de pente sera compris entre 35° et 45°.
Les combles à la "Mansart" sont autorisés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.
Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

Les constructions avec toitures terrasse seront autorisées pour des bâtiments dont la qualité architecturale justifie l'emploi d'une telle couverture, et dont l'intégration à l'environnement et au site apporte une valeur ajoutée.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Les édicules ne sont pas comptabilisés dans le nombre de niveaux autorisés (viennent en sus). Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Les pignons aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Les joints en ciment brut sont interdits. Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits.
Les enduits plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon. Les peintures à teinture lisse et poreuse, de type « silicatées » ou « pliolites » peuvent être utilisées. Les enduits hydrauliques monocouches sont fortement déconseillés. Les coloris devront être conformes à l'esprit du Vieux Pays.
Les lucarnes seront traditionnelles à deux versants avec ou sans croupe, avec ou sans débord de toiture. Elles devront être en nombre limité et, dans tous les cas, d'un nombre inférieur à celui des ouvertures de

l'étage du dessous. En zone UApm4, les lucarnes pourront être d'un nombre inférieur ou égal à celui des ouvertures de l'étage du dessous. Les lucarnes ou chien assis présentant l'aspect du zinc sont interdits.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture, et de dimension réduite.
Les gouttières de toit, descentes d'eau pluviales, et ouvrages particuliers, devront présenter l'aspect du zinc.
Le traitement des souches de cheminées devra faire l'objet de la même attention que le reste du bâtiment.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Eléments de modénatures :
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Volets roulants :
Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Menuiseries :
Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois. Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.
Les stores, en « corbeille », ou à « bannes » sont interdits.
Les persiennes d'aspect métallique sont interdites ainsi que les persiennes repliantes sur les tableaux, les volets roulants, les volets à écharpe (munis de Z).

Les volets devront pleins ou pleins/persiennes 2/3 - 1/3 pour les fenêtres du rez-de-chaussée.
100 % des volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage hormis en zone UApm4.

En zone UApm4,
pour les façades en vis-à-vis de l'avenue Maurice Berteaux, il n'est pas fixé d'obligation de réalisation de volets persiennés
pour les façades en vis-à-vis de la rue de Stalingrad uniquement, 60 % des volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage.
Les volets roulants sont autorisés pour les parties non persiennées.

Ferronneries :
Les ferronneries présentant l'aspect du PVC sont proscrites. Les garde-corps présentant l'aspect du verre ou Plexiglas fumé sont interdits. Les ferronneries ouvragées sont recommandées.

Commerces :
Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. La devanture en applique sur la maçonnerie devra être en bois peint. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.
Les façades commerciales en bois vernis peuvent être autorisées.

Les rampes de parking :
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

En bordure des voies, la clôture doit être constituée :

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- soit par un mur bahut surmonté d'un barreaudage, de grillage ou de lisses horizontales.

La hauteur des clôtures sur voie est limitée à 1,80 m avec seulement 0,80 m en partie pleine.
Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets techniques dans la clôture.

Les coffrets de compteurs doivent être positionnés de façon à ne pas nuire à l'aspect (emplacement et couleur à choisir en fonction du mur de clôture) : au-delà de 2 coffrets, ceux-ci devront être masqués.

Les portails et portillons peuvent avoir une hauteur de 1,90 m. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur maximum de 2,10 m.

Le festonnage est autorisé. Sont interdites toutes les clôtures présentant les matériaux ou aspects suivants : les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles…).

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Panneaux solaires et climatiseurs :
L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Divers :
Les éléments techniques et appareillages divers apparents sont interdits. Les enseignes et inscriptions devront être limitées en nombre et en dimension. Leur éclairement n'est autorisé que dans la mesure où il est indirect.
Il est recommandé de peindre les enseignes sur bois ou métal, en applique sur la façade ou en drapeau.
L'installation de toute antenne T.V./F.M. devra se faire de préférence sur l'intérieur de la parcelle de façon à n'être pas vue depuis la rue.

ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Le nombre de places
Le nombre d'emplacements à réaliser est le suivant :

Pour les zones UApm2 et UApm3 :

Habitation :

- pour les logements locatifs sociaux : 0,5 place par logement
- pour les résidences séniors : 1 place pour 3 chambres
- pour les autres catégories de logements : 1 place par logement

Pour les zones UApm1 et UApm4 :
Habitation : 1 place par logement

Dans les programmes de 2 logements et plus, des aires de stationnement nécessaires aux voitures d'enfant doivent être également prévues. Elles seront d'un accès aisé.

Pour la zone UApm1 :
Commerces et services : 1 place pour 20 m² de surface de plancher.

Pour les zones UApm2, UApm3 et UApm4 :

Commerces et services : 1 place pour 35 m² de surface de plancher.

Pour les autres catégories et le stationnement vélo, le nombre d'emplacements à réaliser est indiqué en annexe 3.

ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

De plus, 80% des espaces sur dalle doivent être végétalisés. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone correspond aux abords de l'avenue Maurice Berteaux. Elle accueille des fonctions mixtes : habitation et activités. Elle est principalement destinée à accueillir des immeubles d'habitation, avec, éventuellement des activités implantées en rez de chaussée des immeubles.
Elle est délimitée pour prendre en compte, dans la mesure du possible, le parcellaire le long de l'avenue Maurice Berteaux et avec le souci de définir une marge de profondeur suffisante pour permettre le réaménagement du front bâti, tout en protégeant les quartiers pavillonnaires situés à proximité.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine ».
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux …), à l'exception des stockages nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine ».

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable à condition :
  - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation préalable si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances.

- Dans le secteur situé le long de la rue des Bassins où la hauteur est limitée à 11 m au faîtage, (voir plan de zonage) seules les constructions à usage d'habitation sont autorisées.

- - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements de sol,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- Sont autorisées les constructions, ouvrages installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement (si utile), liés à la réalisation du projet de tangentielle nord.

- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la

Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délais de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement futur tel qu'il est matérialisé par l'emplacement réservé le long de l'avenue Maurice Berteaux. En l'absence d'emplacement réservé, les constructions seront implantées en ménageant une marge minimum de retrait de 8 mètres par rapport à l'alignement actuel.
Une marge de retrait est fixée à 5 mètres par rapport aux autres voies.
Dans les marges de retrait sont autorisées les saillies de 0,80 m maximum, formées par les balcons, loggias ou débords de toit, à condition que la partie inférieure de la saillie soit située à au moins 5 m au dessus du niveau du trottoir.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Par rapport aux autres limites séparatives, elles peuvent s'implanter en limite à condition de ne pas excéder 4 mètres de hauteur mesurée au point le plus haut en limite séparative, et que cette limite séparative soit située dans une bande de 20 mètres mesurée parallèlement à l'emplacement réservé prévu pour l'élargissement de l'Avenue Maurice Berteaux.

2 - Toutefois, lorsque la limite du terrain constitue une limite de la zone UB avec la zone UG, les constructions doivent s'implanter en retrait de cette limite et respecter les marges de recul prévues au paragraphe suivant.

3 - Marges de recul
Si la construction s'implante en retrait, la distance en tout point de la limite séparative est au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout avec un minimum de 4 mètres. Cette distance est en tout point au moins égale à la hauteur à l'égout avec un minimum de 8 mètres lorsque que la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).

4 - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul égale à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 mètres minimum.

2 - Règle applicable aux ouvrages techniques
Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation, ..., ne sont pas assujettis aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments en sous-sol ou semi enterré dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas un mètre (voir définition) et au rez de chaussée peut atteindre 100 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet, hors marges de recul prévues à l'article 6.
L'emprise au sol des bâtiments en élévation est limitée à 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol pour les postes de transformation de distribution publique d'énergie électrique.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dans une bande comprise entre 8 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de l'avenue Maurice Berteaux
La hauteur des constructions ne peut excéder cinq niveaux droits : un rez de chaussée surmonté de 4 étages et des combles aménageables.
La hauteur maximum des constructions est limitée à 18 mètres.
Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+4+C).

2 - Dans le secteur situé entre l'avenue de Berteaux et la rue des Bassins, la hauteur maximale autorisée est celle mentionnée sur le plan de zonage.
Les hauteurs mentionnées sur le plan sont de :
- R + 1 + C soit 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m au faîtage
- R + 2 + C soit : 12 m au point le plus haut de la construction
- R + 4 + C soit : 18 m au point le plus haut

3 - Au-delà de 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement
La hauteur ne peut excéder 3 niveaux droits : un rez de chaussée surmonté de 2 étages et des combles aménageables.
La hauteur maximum des constructions est limitée à 15 mètres.

4 - La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

2 - Dispositions particulières :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

Les constructions avec toitures terrasse seront autorisées pour des bâtiments dont la qualité architecturale justifie l'emploi d'une telle couverture, et dont l'intégration à l'environnement et au site apporte une valeur ajoutée. Les toitures terrasses des bâtiments à rez de chaussée sont autorisées à condition qu'elles soient traitées en jardins plantés et paysagers.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain
Le traitement des souches de cheminées devra faire l'objet de la même attention que le reste du bâtiment.

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Eléments de modénatures :
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Volets roulants :
Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Commerces :
Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les rampes de parking :
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

En bordure des voies, la clôture doit être constituée :
- soit par un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple ou de lisses peintes ou d'un grillage.
- soit d'un grillage qui pourra être doublé par une haie vive

L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.
La hauteur des clôtures sur voie est limitée à 1,80 m avec seulement 0,80 m en partie pleine.
Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets techniques dans la clôture.

Les portails et portillons peuvent avoir une hauteur de 1,90 m. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur maximum de 2,10 m.

Le festonnage est autorisé. Sont interdites toutes les clôtures présentant les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles…).

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Panneaux solaires et climatiseurs :
L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Divers :
Les éléments techniques et appareillages divers apparents sont interdits. Les enseignes et inscriptions devront être limitées en nombre et en dimension. Leur éclairement n'est autorisé que dans la mesure où il est indirect.
Il est recommandé de peindre les enseignes sur bois ou métal, en applique sur la façade ou en drapeau.
L'installation de toute antenne T.V./F.M. devra se faire de préférence sur l'intérieur de la parcelle de façon à n'être pas vue depuis la rue.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2 - Nombre d'emplacements
Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

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

20 % au moins de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal. Il peut être réalisé en pleine terre et/ou en toiture terrasse de rez de chaussée ou du sous-sol.
Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UB 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC, UC1, UC2, UC3, UC4

Cette zone correspond aux ensembles d'habitat collectif entourés d'espaces libres. Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies et des limites séparatives. Les espaces libres en dehors de la voirie et du stationnement sont généralement traités en espaces verts.
La délimitation de la zone a été faite en prenant en compte les ensembles ou résidences d'habitat collectif avec leurs espaces de stationnement et espaces d'accompagnement, et les secteurs de requalification de la rue de la Frette et de l'avenue Georges Clemenceau.

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Toute construction nouvelle dans un rayon de 10 m autour de la Croix Mallard.
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine ».
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux …), à l'exception des stockages nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine ».

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable à condition :
  - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

2.2 Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine (PPRI).

- Dans les secteurs situés dans le périmètre de risques d'inondation du plan de **prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine** (voir le plan des servitudes), les constructions devront respecter les prescriptions du décret du 5 octobre 1995 et de l'arrêté préfectoral n°07-084 qui figurent dans les annexes servitudes du présent document, et notamment, le niveau du plancher habitable le plus bas des constructions devra être situé au-dessus de la côte C.

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la

Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.
En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter :
- une marge de recul de 5 mètres minimum mesurée par rapport à l'alignement
- 10 mètres minimum mesurée par rapport à l'avenue du Général de Gaulle et R. Schuman.
- une marge de recul de 8 m par rapport à l'alignement de l'avenue Maurice Berteaux.

Elles doivent de plus, être implantées de telle sorte que leur distance à l'alignement opposé de la rue soit au moins égale à la hauteur de la façade des bâtiments.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement: les constructions peuvent être implantées en ordre continu, d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre dans les zones UC, UC1, UC2 et UC4. En zone UC3, l'implantation est autorisée sur les limites séparatives.

2 – Dans les zones UC, UC1, UC2 et UC4 au-delà de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement :
- les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies.
- seules les constructions à usage de garages de moins de 3,50 m de hauteur mesurée au point le plus haut de la construction peuvent s'implanter en limite séparative.

3 - Les marges de recul sont égales à :
- la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres, cette distance est réduite à 6 mètres en UC4, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).

- la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).

4 - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute, à la verticale du point considéré.
Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Façades non parallèles (voir croquis) : dans le cas où deux façades opposées ne sont pas parallèles le prospect est mesuré au milieu des façades à condition que la distance (d) entre les arêtes des façades mesurées à l'angle fermé soit égale ou supérieure aux 4/5 de la hauteur (h) du bâtiment le plus bas.

Saillie : Dans le cas d'une saillie égale ou inférieure à 5 m, le prospect entre cette saillie et le bâtiment voisin devra être égal au moins aux 4/5 de la hauteur du bâtiment le plus bas.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage de garages isolés n'occuperont pas plus de 10 % de la superficie du terrain.

- **Zones UC, UC1 UC3 :**

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

- **Zone UC2 :**

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

- **Zone UC4 :**

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 45 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

CAS PARTICULIER :
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les ouvrages ou équipements publics, ou constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- **Zone UC et UC4 uniquement :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m

- **Zone UC1 et UC3 uniquement :**

En UC1 et UC3, la hauteur maximale est limitée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage.

- **Zone UC2 uniquement :**

En UC2, le faîtage des constructions ne devra pas dépasser une ligne de 13 m de hauteur parallèle à tout point du terrain naturel.

Les aménagements des volumes des bâtiments existants, qui dépassent la hauteur maximum autorisée à l'alinéa précédent, sont autorisés.

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

2 - Dispositions particulières :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain
Le traitement des souches de cheminées devra faire l'objet de la même attention que le reste du bâtiment.

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Eléments de modénatures :
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage, tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Commerces :
Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les rampes de parking :
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 m. Les clôtures tant sur alignement que sur les limites séparatives, ne devront pas comporter de parties pleines de plus de 0,80 m de hauteur.

Les coffrets de compteurs doivent être positionnés de façon à ne pas nuire à l'aspect (emplacement et couleur à choisir en fonction du mur de clôture) : au-delà de 2 coffrets, ceux-ci devront être masqués.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Panneaux solaires et climatiseurs :
L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Divers :
Les éléments techniques et appareillages divers apparents sont interdits. Les enseignes et inscriptions devront être limitées en nombre et en dimension. Leur éclairement n'est autorisé que dans la mesure où il est indirect.
Il est recommandé de peindre les enseignes sur bois ou métal, en applique sur la façade ou en drapeau.
L'installation de toute antenne T.V./F.M. devra se faire de préférence sur l'intérieur de la parcelle de façon à n'être pas vue depuis la rue.

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2 - Nombre d'emplacements
Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé à :
- pour les constructions à usage d'habitation collective : la surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 1,5 places par logement. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.
- pour les commerces : il n'est pas fixé de normes de stationnement.
- pour les autres catégories, le nombre de places est fixé en annexe.

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

La surface réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants à l'exception des aires de stationnement, dépôts ou dégagements, ne pourra être inférieure à 50 % de la superficie du terrain et devra être en pleine terre.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement en surface, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UC, UC1, UC2 ,UC3 ET UC4 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCa

Cette zone correspond à la zone de rénovation du Vieux Pays. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que des commerces de proximité et des équipements.
Elle a été délimitée en prenant en compte les ensembles d'habitat collectif situés de part et d'autre de l'avenue de Stalingrad et autour de la Place Nationale, jusqu'au carrefour de la rue Guy de Maupassant, rue de la Frette.

ARTICLE UCa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article UA 2,
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux ….).

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable à condition :
  - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

- - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

2.2 Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine (PPRI).

- Dans les secteurs situés dans le périmètre de risques d'inondation du plan de **prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine** (voir le plan des servitudes), les constructions devront respecter les prescriptions du décret du 5 octobre 1995 et de l'arrêté préfectoral n°07-084 qui figurent dans les annexes servitudes du présent document, et notamment, le niveau du plancher habitable le plus bas des constructions devra être situé au-dessus de la côte C.

ARTICLE UCa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE UCa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de

servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UCa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UCa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être réalisées à l'alignement des voies ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 0,50 m.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UCa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait.

2 - Des marges de recul sont fixées pour les constructions nouvelles lorsqu'elles sont implantées en retrait des limites séparatives. Elles sont égales à :

- la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère des façades principales (hors combles ou attique), avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).
- la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (hors combles ou attique) avec un minimum de 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).

3 - Règle applicable aux constructions à usage de garages et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents

ARTICLE UCa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :
Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute, à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes sans pouvoir être inférieure à 4 m.

2 - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions existantes et les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation.

ARTICLE UCa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UCa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :
- un nombre de niveau : R+5+2A,
- les édicules élevés en terrasse devront faire l'objet d'une parfaite intégration architecturale

ARTICLE UCa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales:

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

2 - Dispositions particulières :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-

dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées, avec 30 cm de terre minimum.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain
Le traitement des souches de cheminées devra faire l'objet de la même attention que le reste du bâtiment.

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Eléments de modénatures :
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage, tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Commerces :
Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les rampes de parking :
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 m. Les clôtures tant sur alignement que sur les limites séparatives, ne devront pas comporter de parties pleines de plus de 0,40 m de hauteur.

Les coffrets de compteurs doivent être positionnés de façon à ne pas nuire à l'aspect (emplacement et couleur à choisir en fonction du mur de clôture) : au-delà de 2 coffrets, ceux-ci devront être masqués.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Panneaux solaires et climatiseurs :
L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Divers :
Les éléments techniques et appareillages divers apparents sont interdits. Les enseignes et inscriptions devront être limitées en nombre et en dimension. Leur éclairement n'est autorisé que dans la mesure où il est indirect.
Il est recommandé de peindre les enseignes sur bois ou métal, en applique sur la façade ou en drapeau.
L'installation de toute antenne T.V./F.M. devra se faire de préférence sur l'intérieur de la parcelle de façon à n'être pas vue depuis la rue.

ARTICLE UCa 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2 - Nombre d'emplacements
Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé à :
- pour les constructions à usage d'habitation collective : la surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 1,5 places par logement.
- pour les commerces : il n'est pas fixé de normes de stationnement.
- pour les autres catégories, le nombre de places est fixé en annexe.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
La surface réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants à l'exception des aires de stationnement, dépôts ou dégagements, ne pourra être inférieure à 25 % de la superficie du terrain. Les toitures végétalisées constituant des jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, pourront être

prises en compte dans le calcul comme espaces verts de pleine terre si elles sont conçues avec une épaisseur de terre végétale minimale de 30 cm.

Les aires de stationnement en surface, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

ARTICLE UCa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UCa 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UCa 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCpm

Cette zone correspond à des secteurs de renouvellement urbain et politique de la ville. Elle inclut les Quatre Chemins, le Grand V, l'îlot Thann et le site du foyer de l'Union.

ARTICLE UCpm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article UCpm 2,
- Toute construction nouvelle dans un rayon de 10 m autour de la Croix Mallard.
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine ».
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux …), à l'exception des stockages nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine ».

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

Sont autorisés à condition qu'elles soient localisées à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :

Les constructions à usage :
- d'habitation,
- d'équipement collectif,
- de commerce,
- d'activités artisanales,
- de bureau et de service

Les installations classées nouvelles sont soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, nuisances ou dangers.

En dehors des polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :

Seules sont autorisées :
- Les constructions annexes y compris les garages,
- Les ouvrages en sous-sol y compris les parkings,
- Les ouvrages ou installations techniques,
- Les clôtures.

Sur l'ensemble de la zone

- - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

ARTICLE UCpm 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas particulier de l'ilot Thann : cette opération se réalisant en plusieurs tranches, la voirie temporaire de la 1ère tranche pourra ponctuellement déroger aux largeurs indiquées.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE UCpm 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de

servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UCpm 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UCpm 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Dans ce qui suit, les reculs sont mesurés au nu des bâtiments.

Dans les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :
Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation.

En dehors des polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :
Les constructions autorisées en application de l'article 2 pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, elles respecteront une marge minimum de retrait de 5 m.

ARTICLE UCpm 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :

Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation.

En dehors des polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :

Les constructions autorisées en application de l'article 2 seront implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance par rapport à la limite séparative sera au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout des toits avec un minimum de 3 m.

Les marges de retrait fixées dans les alinéas précédents ne sont pas applicables aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCpm 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UCpm 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur des polygones d'implantation, l'emprise au sol est fixée à 80% de la surface totale de chaque polygone.

Pour le secteur constituant l'ilot THANN, l'emprise au sol est fixée à 60% de la surface totale de chaque polygone.

En dehors des polygones d'implantation :
- Pour les constructions en sous-sol, Non réglementé,
- Pour les constructions édifiées au-dessus du niveau du sol, l'emprise au sol est fixée à 25 %.

ARTICLE UCpm 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est fixée sur le document graphique en nombre de niveaux.
Lorsque deux hauteurs sont mentionnées dans un polygone, la plus importante ne devra pas dépasser les 2/3 de l'emprise de la construction.
Sur le secteur constituant l'ilot Thann, la hauteur des bâtiments à construire en limite nord-ouest du polygone, bordant les pavillons de l'avenue Georges Clémenceau est limitée à R+2+C.
En dehors des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 m au point le plus haut.

ARTICLE UCpm 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

2 - Dispositions particulières :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain
Le traitement des souches de cheminées devra faire l'objet de la même attention que le reste du bâtiment.
Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Eléments de modénatures :
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage, tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Commerces :
Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les rampes de parking :
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur alignement ne dépasseront pas une hauteur de 2 m. Les clôtures tant sur alignement que sur les limites séparatives, ne devront pas comporter de parties pleines de plus de 0,80 m de hauteur.

Les coffrets de compteurs doivent être positionnés de façon à ne pas nuire à l'aspect (emplacement et couleur à choisir en fonction du mur de clôture) : au-delà de 2 coffrets, ceux-ci devront être masqués.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Panneaux solaires et climatiseurs :
L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Divers :
Les éléments techniques et appareillages divers apparents sont interdits. Les enseignes et inscriptions devront être limitées en nombre et en dimension. Leur éclairement n'est autorisé que dans la mesure où il est indirect.
Il est recommandé de peindre les enseignes sur bois ou métal, en applique sur la façade ou en drapeau.
L'installation de toute antenne T.V./F.M. devra se faire de préférence sur l'intérieur de la parcelle de façon à n'être pas vue depuis la rue.

ARTICLE UCpm 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2 - Nombre d'emplacements
Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé à :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,5 place par logement,
- 1 place par logement pour le secteur de la rue de Thann en raison de la proximité du pôle transports.

Pour les commerces : il n'est pas fixé de normes de stationnement.
Pour les autres catégories, le nombre de places est fixé en annexe.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
La surface réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants à l'exception des aires de stationnement, dépôts ou dégagements, ne pourra être inférieure à 25 % de la superficie du terrain.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement en surface, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

ARTICLE UCpm 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UCpm 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UCpm 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone correspond à un secteur destiné à accueillir des fonctions mixtes : des activités économiques, des habitations et des équipements. Elle est située sur quatre secteurs : entre la route de Cormeilles et la rue des Trembleaux ; une partie de la zone des Sureaux, un terrain situé à l'angle de la rue Saint Exupéry et Robert Schumann et un secteur situé de part et d'autre du futur carrefour de la Voie nouvelle départementale avec l'avenue Maurice Berteaux jusqu'aux rues de Reims et Henri Brisson.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article UE 2,
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux ….).

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités économiques : bureaux, activités industrielles, scientifiques et techniques, entrepôts et activités artisanales, commerces et services.

- La création, l'aménagement ou l'extension des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable à condition :
  - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

- les aires de stationnement ouvertes au public,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine (PPRI).
- Dans les secteurs situés dans le périmètre de risques d'inondation du plan de **prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine** (voir le plan des servitudes), les constructions devront respecter les prescriptions du décret du 5 octobre 1995 et de l'arrêté préfectoral n°07-084 qui figurent dans les annexes servitudes du présent document, et notamment, le niveau du plancher habitable le plus bas des constructions devra être situé au-dessus de la côte C.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

D'une façon générale, les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins de l'alignement des voies.

Pour l'avenue Maurice Berteaux : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

Pour la RD 121 et l'avenue Robert Schuman : les constructions doivent s'implanter à 10 m au moins de l'alignement des voies.

Elles doivent de plus, être implantées de telle sorte que leur distance à l'alignement opposé de la rue soit au moins égale à la hauteur de la façade des bâtiments.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait :
- Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une marge de recul égale à :
    - la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).
    - la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).

- les constructions destinées à d'autres fonctions doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur de la façade implantée en vis-à-vis avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

a) Pour les constructions à usage d'habitation
Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute, à la verticale du point considéré.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

b) Pour les autres constructions
Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de 5 mètres.

c) Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les installations ne sont pas assujetties à la règle de retrait fixée aux alinéas précédents.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.
Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, elle peut atteindre 50%.

CAS PARTICULIER :
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les ouvrages ou équipements publics, ou constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres au faitage et 12,50 m à l'acrotère.
La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'activités économiques est limitée à 12,50 m à l'acrotère, et 13 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

2 - Dispositions particulières :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain
Le traitement des souches de cheminées devra faire l'objet de la même attention que le reste du bâtiment.

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Eléments de modénatures :
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage, tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Commerces :
Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les rampes de parking :
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

La hauteur des clôtures sur voie est limitée à 1,80 m avec seulement 0,80 m en partie pleine.
Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets techniques dans la clôture.

Les portails et portillons peuvent avoir une hauteur de 1,90 m. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur maximum de 2,10 m.

Le festonnage est autorisé. Sont interdites toutes les clôtures présentant les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles…).

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Panneaux solaires et climatiseurs :
L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Divers :
Les éléments techniques et appareillages divers apparents sont interdits. Les enseignes et inscriptions devront être limitées en nombre et en dimension. Leur éclairement n'est autorisé que dans la mesure où il est indirect.
Il est recommandé de peindre les enseignes sur bois ou métal, en applique sur la façade ou en drapeau.
L'installation de toute antenne T.V./F.M. devra se faire de préférence sur l'intérieur de la parcelle de façon à n'être pas vue depuis la rue.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

L'administration pourra exiger l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus du nombre de places à réaliser par catégorie de construction présenté en annexe.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

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

Une superficie au moins égale à 20 % des surfaces libres de toute construction ainsi que des délaissés des aires de stationnement doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Lorsqu'un terrain est occupé par une construction à usage d'activités, les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UE 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG couvre l'ensemble des quartiers d'habitat individuel de type pavillonnaire, accueillant également des équipements, activités et services compatibles avec le voisinage résidentiel.
Elle a été délimitée à la suite d'une analyse fine des caractéristiques du bâti et des espaces verts.
Les contours de la zone correspondent au périmètre des différents quartiers.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations industrielles classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration préalable.
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article UG 2,
- La démolition ou la modification des maisons ou des ensembles bâtis repérés comme éléments remarquables présentant un intérêt patrimonial,
    - Maison Jouet sise au 2, quai Pierre Brunel,
    - La maison sise au n°50, quai de Seine,
    - La maison sise au n°1, avenue des Sports,
    - La grille de l'allée du château.
- Toute construction nouvelle dans un rayon de 10 m autour de la Croix Blanche et de la Croix du Buis.
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'implantation permanente de plus de 3 caravanes sur une même parcelle,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les constructions à usage de garage (boxes…) autres que celles exigées en application de l'article UG 12 ci-après,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine ».
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux …), à l'exception des stockages nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine ».

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration préalable à condition :
  - que dans leurs conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public, sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.
- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

2.2 Protections des éléments remarquables

- Dans l'espace paysager remarquable figurant sur les documents graphiques, seuls sont autorisés les abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m².

- Les démolitions : le permis de démolir est exigible pour toute démolition en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2007 ; en conséquence, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. Les constructions repérées avec une étoile sont considérées comme entrant dans cette catégorie. En conséquence leur démolition sera interdite. Pour les autres, la décision sera prise en tenant compte de leur intérêt historique ou architectural et de leur impact dans le paysage et en tenant compte du contexte dans lequel elles sont situées.

- La coupe et l'abattage des arbres et groupes d'arbres repérés sur le document graphique devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable telle que celle définie aux articles L 442-2 et R 442-2 du Code de l'urbanisme.

2.3 Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine (PPRI).

- Dans les secteurs situés dans le périmètre de risques d'inondation du plan de **prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine** (voir le plan des servitudes), les constructions devront respecter les prescriptions du décret du 5 octobre 1995 et de l'arrêté préfectoral n°07-084 qui figurent dans les annexes servitudes du présent document.

ARTICLE UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

En cas de création de portail, le nombre est limité à une unité par tranche entamée de 10 m linéaires de façade d'une unité foncière existante, sauf exception qui sera étudiée au cas par cas lorsque le respect d'autres règles rend cette création nécessaire.

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation générale, ou par rapport à la limite de l'emprise publique. Cette distance est mesurée par rapport au nu de la façade, et s'applique pour l'ensemble des voies au droit de la parcelle, y compris pour les terrains en angle ou pour les parcelles donnant sur plusieurs voies.

CAS DES VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR
Lorsqu'il est prévu au document graphique un élargissement futur de la voie, cette distance s'applique par rapport à l'alignement futur.

2) Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés les escaliers, perrons, marquises,
Sont également autorisés dans la marge de recul les débords de toiture inférieurs à 0,50m.

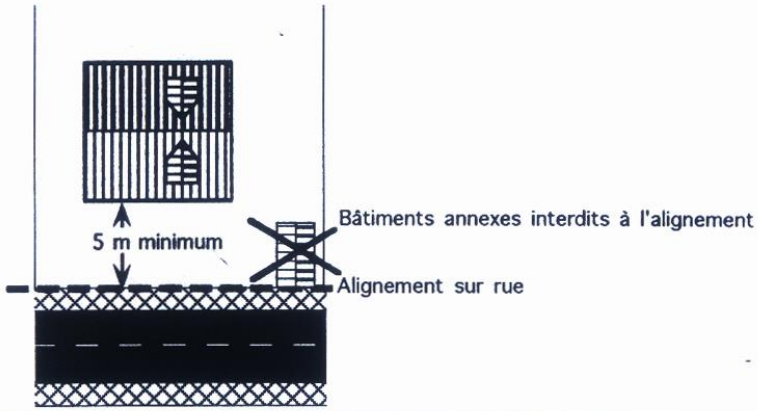
Cas particulier :

3) Toutefois, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 mètres, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle en hauteur (élévation).
Lorsqu'une construction existante est implantée entre 4 m et 5 m de l'emprise de la voie, l'extension de cette construction peut s'effectuer dans le prolongement horizontal de la façade actuelle (extension).

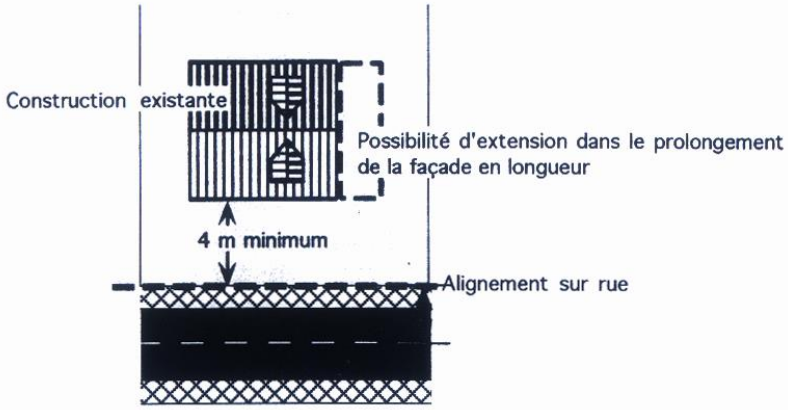
4) Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

UG 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMRPISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cas général
article 6-1



Cas particulier - Article 6-2 :
Cas d'un bâtiment existant implanté à une distance comprise entre 4 et 5 m de l'alignement



ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Constructions principales

a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :

1.Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (modif n°8 15/04/2021) :

Pour l'application des dispositions suivantes, le calcul de la largeur du terrain s'effectue au droit de la construction :
- Lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives.

- Lorsque la largeur du terrain est comprise entre 12 et 15 mètres, la construction peut s'implanter sur une limite au plus.

- Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 15 mètres, la construction doit être distante des limites séparatives aboutissant aux voies.

- La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 11 mètres. Elle peut être portée à 14 mètres à condition que la longueur de façade constituant les 3 mètres supplémentaires présente une hauteur maximale de 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2.Pour les nouvelles unités foncières créées postérieurement à la date d'approbation du présent règlement (modif 8 15/04/2021) :

La construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives.

b) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies au-delà de la bande de 25 mètres : les constructions principales sont implantées en retrait.

c) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :
La distance entre la construction nouvelle au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

d) Marges de recul obligatoires à respecter en cas de construction implantée en retrait par rapport à une limite séparative :
Cas général : la distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 2,50 mètres.
Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés les escaliers, perrons, marquises, débords de toiture inférieurs à 0,50 m …

Cas particulier : lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) avec un minimum de 8 mètres.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à 2,50 m en permettant d'inclure sur ces façades des baies situées à plus d'1,90 m du sol. Les pignons situés en limite de propriété seront aveugles.
Toutefois, dans la marge d'isolement, sont autorisés les escaliers, perrons, marquises.

La définition et les modalités de calcul pour la notion de vues directes sont expliquées dans les annexes.

e) Exemption pour les extensions de constructions existantes :

Si une construction existante est implantée à moins de 2,50 m de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 11 m (voir croquis).

La longueur de la façade ou du pignon peut être portée à 14 mètres à condition que la longueur de façade ou du pignon constituant les 3 mètres supplémentaires présente une hauteur maximale de 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du paragraphe d). (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).

f) Cour commune

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions de l'article UG.8. Les bâtiments édifiés de part et d'autre d'une servitude de cour commune sur deux fonds distincts devront respecter les distances minimales fixées à l'article UG.8 régissant les distances entre constructions sur une même parcelle.

g) Le cas particulier des terrains en angle de rue :
La construction peut s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait.
Lorsqu'elle s'implante en retrait, elle doit respecter les marges de recul prévues dans le paragraphe d).
La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 11 mètres.

La longueur de la façade peut être portée à 14 mètres à condition que la longueur de façade constituant les 3 mètres supplémentaires présente une hauteur maximale de 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

II - Les constructions annexes (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition :
- que la longueur de la façade implantée sur la limite n'excède pas 6 mètres,
- que la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite n'excède pas 2,50 mètres.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres mesuré au droit de la construction.

Si la construction annexe est un abri de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², et la hauteur de la construction la plus proche de la limite n'excède pas 2,50 mètres, elle peut être implantée librement par rapport aux limites séparatives.

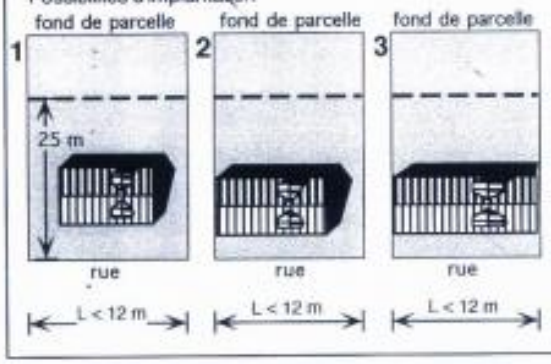
III - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

UG 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article 7 - I a) Retrait par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la bande de 25 m

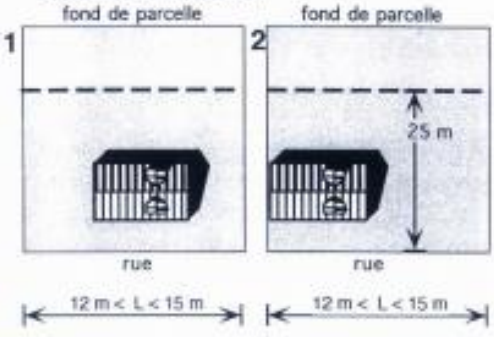
La largeur de la parcelle est égale ou inférieure à 12 m

Possibilités d'implantation



La largeur de la parcelle est comprise entre 12 et15 m

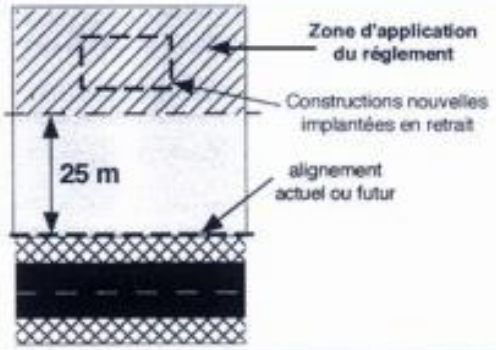
Possibilités d'implantation



La largeur de la parcelle est supérieure à 15m

Article 7 - 1 - b) REGLES D'IMPLANTATION AU DELA DE LA BANDE DE 25 m PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

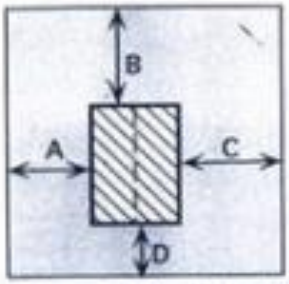
Zone d'application



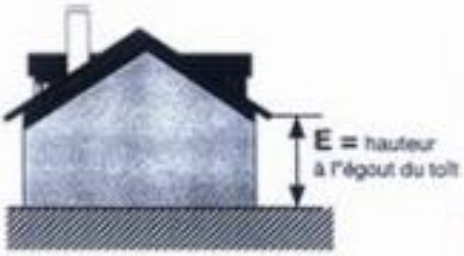
UG 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article 7 - I d) Marges de recul à respecter par rapport à une limite séparative

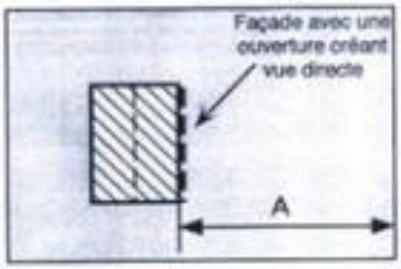
1) Cas général



A, B, C, D > E/2
A, B, C, D > 2,5 m

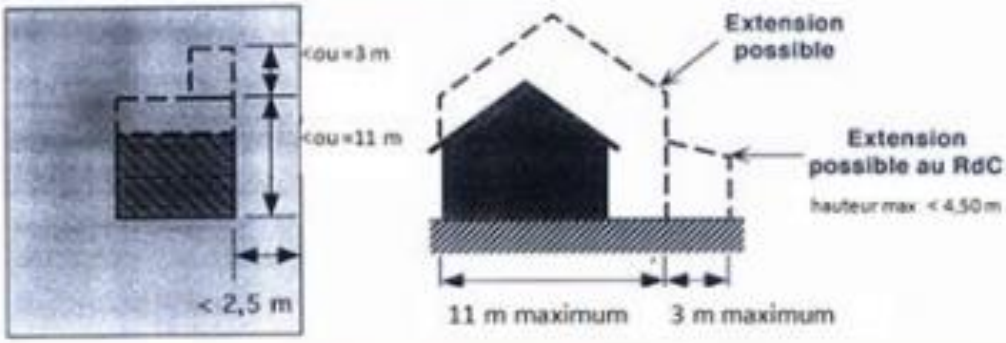


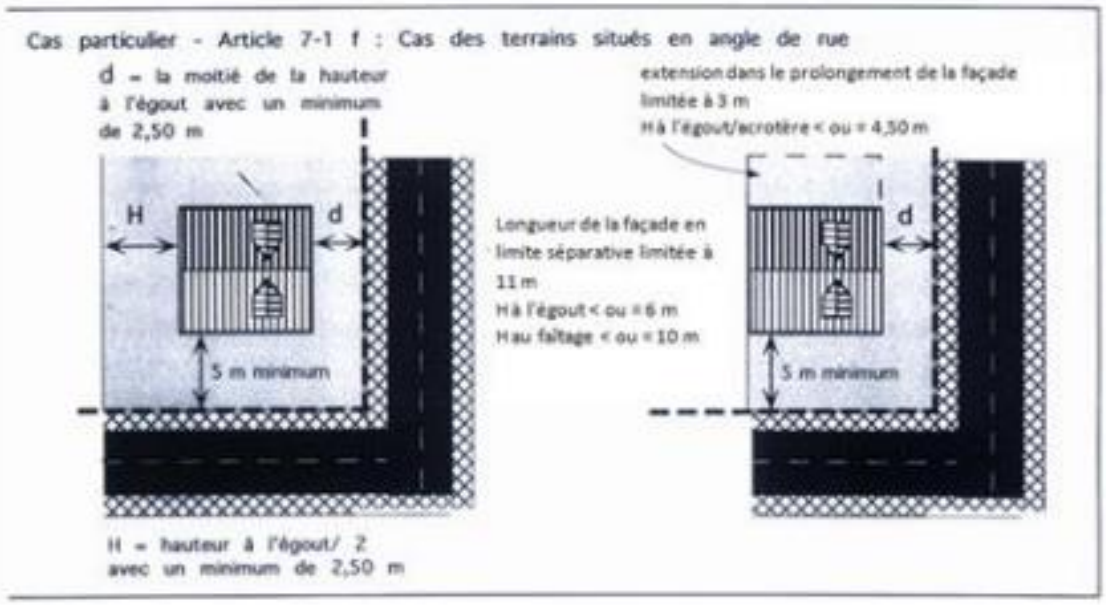
2) Cas particulier: la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

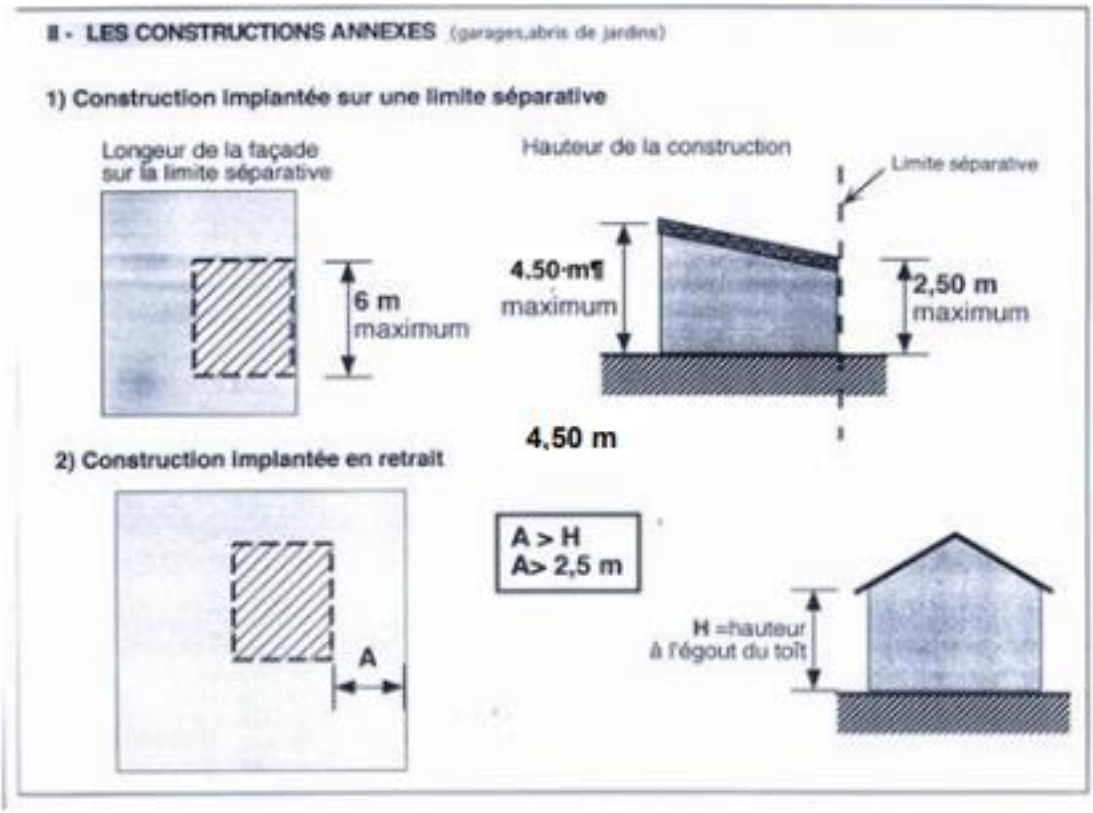


A > H
A > 8 m

Article 7 - 1 e) EXEMPTION POUR LES EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES IMPLANTEES A MOINS DE 2,5 m DE LA LIMITE SEPARATIVE



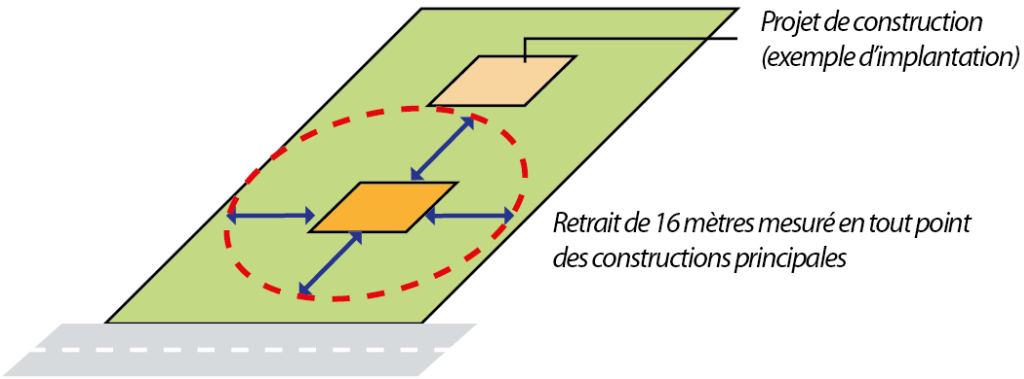

Cas particulier - Article 7-1 f : Cas des terrains situés en angle de rue
d = la moitié de la hauteur à l'égout avec un minimum de 2,50 m
H
d
5 m minimum
Longueur de la façade en limite séparative limitée à 11 m
H à l'égout < ou = 6 m
H au faîtage < ou = 10 m
extension dans le prolongement de la façade limitée à 3 m
H à l'égout/acrotère < ou = 4,50 m
d
5 m minimum
H = hauteur à l'égout/ 2 avec un minimum de 2,50 m


II - LES CONSTRUCTIONS ANNEXES (garages,abris de jardins)
1) Construction implantée sur une limite séparative
Longueur de la façade sur la limite séparative
6 m maximum
Hauteur de la construction
Limite séparative
4.50 m maximum
2,50 m maximum
4,50 m
2) Construction implantée en retrait
A
A > H
A> 2,5 m
H =hauteur à l'égout du toît

ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Il n'est pas fixé de marges de recul entre le bâtiment principal et les constructions annexes.

2 - Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à 16 mètres, mesurée en tout point des constructions.



3 - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

CAS PARTICULIER :
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les ouvrages ou équipements publics, ou constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

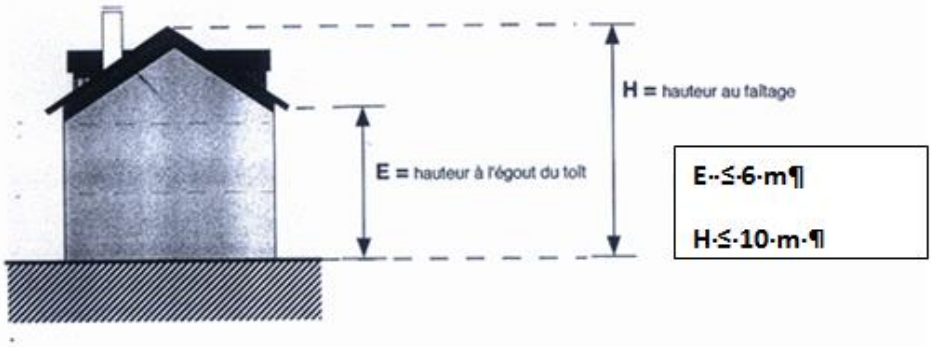
La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout du toit ou 6,50 m à l'acrotère, et 10 m au faîtage. La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans un souci d'harmonisation des proportions de constructions, dans les cas où la façade de la construction donnant sur la rue a une dimension inférieure ou égale à 6 m, la hauteur de la construction à la gouttière ne pourra pas être supérieure à cette dimension.

- La hauteur maximale des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments est limitée à 4,50 m.
- Pour les constructions existantes à la date d'application du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximum autorisée, on admet des extensions jusqu'à la hauteur de la construction existante.

UG 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - LA HAUTEUR MAXIMUM AUTORISEE POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES



E ≤ 6 m

H ≤ 10 m

2 - LA HAUTEUR MAXIMUM AUTORISEE POUR LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Hauteur maximale < ou = 4.50 m

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

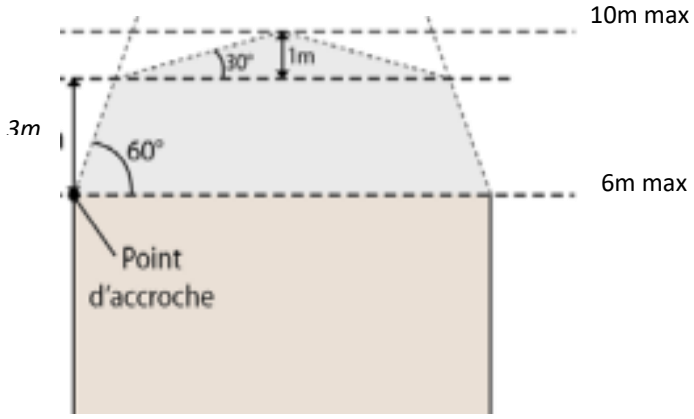
2 - Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

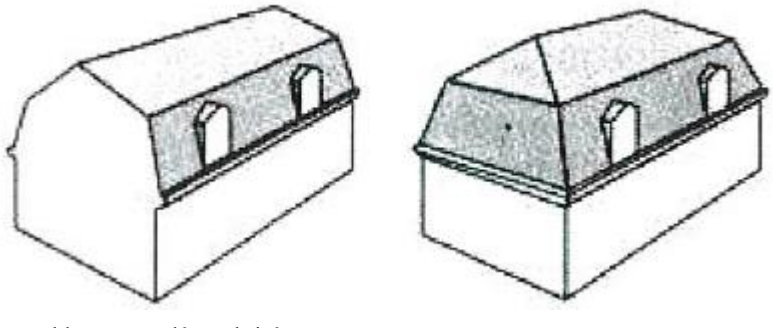
Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Lorsque les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 55°.
Les combles à la "Mansart" sont autorisés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.

La construction à partir de points d'accroches fixés à 6 m maximum doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas un volume délimité par une oblique de pente de 60° sur une hauteur maximum de 3 mètres par rapport à l'égout du toit et au-delà, par une oblique de pente maximum de 30° sur une hauteur maximum de 1 mètre.



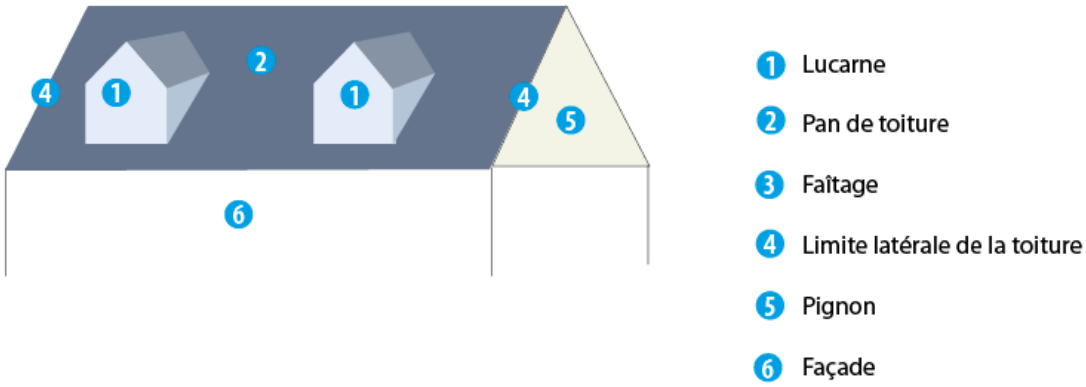


Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site et une harmonie de la construction.

L'utilisation de matériau présentant l'aspect du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée, du Fibrociment est interdite.
L'utilisation du bardeau bitumeux n'est autorisée que pour les abris de jardin légers d'une surface n'excédant pas 20 m².
Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants devront être composées avec les percements de façades. Leur nombre est limité à une unité par tranche entamée de 5 mètres linéaires de toiture.

Les lucarnes doivent rester un élément de toiture. Elles ne peuvent être assimilées à une surélévation de toiture. Elles doivent être positionnées clairement en dessous du faîtage et ne doivent pas venir à l'aplomb du pignon ou de la façade. Une partie de la toiture doit être présente sous la lucarne. Elles doivent être également en retrait des limites latérales de la toiture.



<u>Les façades :</u>
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Le traitement des souches de cheminées devra faire l'objet de la même attention que le reste du bâtiment.

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Eléments de modénatures :
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.
Volets roulants :
Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
En bordure des voies, la clôture doit être constituée :
- soit par un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple ou de lisses (ajourées ou pleines) ou d'un grillage.
- soit d'un grillage qui pourra être doublé par une haie vive
L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

La hauteur des clôtures sur voie est limitée à 1,80 m avec seulement 0,80 m en partie pleine.
Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets techniques dans la clôture.
Les clôtures en limites séparatives pourront atteindre une hauteur de 2 m.

Les portails et portillons peuvent avoir une hauteur de 1,90 m. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur maximum de 2,10 m.

Le festonnage est autorisé. Sont interdites toutes les clôtures présentant les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles…).

Les constructions annexes :
Les constructions annexes devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Panneaux solaires et climatiseurs :
L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Divers :
L'installation de toute antenne T.V./F.M. devra se faire de préférence sur l'intérieur de la parcelle de façon à n'être pas vue depuis la rue.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des plantations.

3 - Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes

Par le style, les matériaux et les couleurs, les ouvrages nouveaux et les extensions doivent être en harmonie avec la construction existante.
Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.
Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausse pierre sont interdites.

Tous travaux ou extension effectués sur l'une des constructions protégées dont la liste figure en annexe devront conserver ou restituer son aspect d'origine.

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Le nombre de places

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, sauf norme supérieure et notamment l'application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme :
- 2 places de stationnement par logement créé, dont une place qui devra être obligatoirement couverte.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, sauf norme supérieure et notamment l'application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme :
- 2 places de stationnement par logement créé.

Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes, qui devront donc être retrouvées en surface et en nombre, de manière identique sur la parcelle.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.

Pour les bureaux, services, activités et artisanat : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
Pour les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
Pour les restaurants : 1 place pour 10 m².
Pour les hôtels : 1 place pour 3 chambres.
Pour les équipements : le nombre de places à réaliser devra être étudié pour chaque équipement en tenant compte des besoins créés, des jours et heures de fonctionnement et du nombre de places existantes à proximité.

Toutefois, il n'est pas fixé de normes de stationnement pour les commerces et services dans les rues dont la liste suit :

- Rue du Général Leclerc
- Rue Louise Michel
- Rue René Brulay
- Rue Voltaire
- Rue de Tocqueville
- Rue Gabriel Péri
- Boulevard de Bezons
- Avenue du Général de Gaulle
- Avenue Georges Clémenceau
- Boulevard Henri Barbusse
- Rue du Berry
- Rue du Maine
-

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

1 - Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre ou un alignement d'arbres repérés sur le plan de zonage et notamment les coupes et abattages d'arbres font l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3- 50 % de la surface des espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal avec un minimum de 35 % de la surface de la parcelle. Un traitement perméable des terrasses doit être privilégié.

Les aménagements de type « evergreen » ne sont pas recommandés et ne seront pas comptabilisés comme un aménagement paysager végétal.
Il sera nécessaire de privilégier des espaces perméables, afin de minorer les conséquences du ruissellement de fortes précipitations.

Ils ne devront pas être minéralisés et imperméabilisés. Les espaces libres sont la partie du terrain non occupée par des constructions ; ils comprennent les accès et le stationnement. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.
Dans les lotissements de plus de 1 hectare, 10 % de la superficie du terrain avec un minimum de 1 000 m², doivent être aménagés en espaces collectifs et plantés.

Il est recommandé de mettre en œuvre des toitures végétalisées pour lutter contre le phénomène d'ilot de chaleur, réguler la gestion des eaux pluviales, améliorer le cadre de vie et la biodiversité,

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UG 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UG 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UIa, UIb et UIc

Il s'agit des zones réservées à l'accueil d'activités économiques de vocations différentes suivant les secteurs UIa, UIb et UIc…
Ces zones ont été délimitées en intégrant l'ensemble de activités préexistantes ainsi que les terrains prévus pour permettre l'extension et le développement des sites d'activités.

ARTICLE UIa, UIb et UIc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Dans les secteurs UIa et UIb uniquement : les constructions à usage d'activités commerciales et de services.
- Dans le secteur UIc, les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- Dans une bande de 10 m dans la partie de la zone des Sureaux bordant le tissu pavillonnaire : toutes les constructions sont interdites.
- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales ou artisanales.
- Les lotissements d'habitation.
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine ».
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux …), à l'exception des stockages nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine ».

ARTICLE UIa, UIb et UIc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales ou artisanales.

- La création, l'aménagement ou l'extension des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,

- les aires de stationnement ouvertes au public,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- Les démolitions : le permis de démolir est exigible pour toute démolition en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2007.

- Dans le secteur Ulc uniquement : les constructions à usage d'activités commerciales et de services.

- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

2.2 Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine (PPRI).

- Dans les secteurs situés dans le périmètre de risques d'inondation du plan de **prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine** (voir le plan des servitudes), les constructions devront respecter les prescriptions du décret du 5 octobre 1995 et de l'arrêté préfectoral n°07-084 qui figurent dans les annexes servitudes du présent document, et notamment, le niveau du plancher habitable le plus bas des constructions devra être situé au-dessus de la côte C.

ARTICLE Ula, Ulb et Ulc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE Ula, Ulb et Ulc 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délais de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme

au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.

Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UIa, UIb et UIc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UIa, UIb et UIc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

a) Dans le secteur UIa, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la rue du Président Roosevelt.

b) Dans les secteurs UIb et UIc :
- Les constructions doivent s'implanter à une distance égale à 10 m au moins de l'alignement par rapport à la R.D. 121, à l'avenue du Général de Gaulle et à l'avenue Robert Schuman.

- Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres au moins de l'alignement des voies autres que celle définies au paragraphe précédent.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UIa, UIb et UIc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Dans le secteur UIa, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre sur une profondeur minimum de 10 m mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette profondeur, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant aux voies. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, elles doivent respecter les marges de recul suivantes ;

- au minimum égale à la moitié de la hauteur de la façade implantée en vis-à-vis de la limite séparative (L = H/2) avec un minimum de 4 m pour les parties de construction ne comportant pas de vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).,

- au minimum égale à la hauteur de la façade implantée en vis-à-vis de la limite séparative (L = H) avec un minimum de 8 m pour les parties de construction comportant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement),

Pour les parcelles ayant une largeur sur rue ou parallèle à la rue supérieure à 16 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur l'autre limite séparative (création d'une cour intérieure)

b) Dans les secteurs UIb et UIc :
Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait.
Pour les terrains situés en angle de rue, les constructions peuvent s'implanter sur deux limites séparatives sous réserve du respect des règles de sécurité pour les établissements recevant du public.
Lorsqu'elles sont implantées en retrait, les constructions doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur de la façade implantée en vis-à-vis avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative constitue la limite de la zone, les constructions doivent s'implanter en retrait de cette limite. En ce cas, elles doivent s'implanter à une distance au minimum égale à la hauteur de la façade implantée en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres qui est portée à 10 mètres dans la zone d'activités des Sureaux.

c) Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UIa, UIb et UIc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de 5 mètres.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Ces installations ne sont pas assujetties à la règle de retrait fixée à l'alinéa précédent.

ARTICLE UIa, UIb et UIc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **Zone UI**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.
Toutefois, lorsque l'emprise au sol de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement est supérieure à celle autorisée au paragraphe précédent, la surélévation du bâtiment existant est autorisée sans qu'il puisse être créé des mètres carrés d'emprise au sol supplémentaire.

CAS PARTICULIER :
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les ouvrages ou équipements publics, ou constructions d'intérêt collectif.

- **Dans le secteur UIa uniquement :**

Non réglementé

ARTICLE Ula, Ulb et Ulc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 11 mètres.

Toutefois, lorsque des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement ont une hauteur supérieure à celle autorisée au paragraphe précédent, l'extension du bâtiment est autorisée sans qu'elle puisse dépasser la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE Ula, Ulb et Ulc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

2 - Dispositions particulières :
Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

La hauteur des clôtures sur voie est limitée à 1,80 m avec seulement 0,80 m en partie pleine.
Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets techniques dans la clôture.

Les portails et portillons peuvent avoir une hauteur de 1,90 m. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur maximum de 2,10 m.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour les clôtures en limites séparatives. Les clôtures sur voie doivent comprendre un soubassement de type planelle béton de 0,25 m à 0,50 m de hauteur maximale.

Divers :
Les éléments techniques et appareillages divers apparents sont interdits. Les enseignes et inscriptions devront être limitées en nombre et en dimension.
Les seuls enseignes et panneaux propres aux firmes sont autorisés à l'exclusion de tout panneau publicitaire étranger à celles-ci.
Il est recommandé de peindre les enseignes sur bois ou métal, en applique sur la façade ou en drapeau.
L'installation de toute antenne T.V./F.M. devra se faire de préférence sur l'intérieur de la parcelle de façon à n'être pas vue depuis la rue.

ARTICLE Ula, Ulb et Ulc 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

L'administration pourra exiger l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus du nombre de places à réaliser par catégorie de construction présenté en annexe.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

ARTICLE Ula, Ulb et Ulc 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
Une superficie au moins égale à 20 % des surfaces libres de toute construction ainsi que des délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.
Les marges laissées libres par rapport à l'alignement (à l'exception du secteur Ulc) et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.
Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

ARTICLE Ula, Ulb et Ulc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article Ula, Ulb et Ulc 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ula, Ulb et Ulc 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL, UL1, UL2

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs et d'une manière générale des équipements publics légers.

- La délimitation de la zone UL1 a été faite pour intégrer l'emprise actuelle du poney club, de la ferme pédagogique et du centre équestre.
- La délimitation de la zone UL2 correspond à l'aménagement d'une coulée verte sur des parcelles généralement non bâties. Les limites tiennent compte des éléments de paysages et de topographie.

ARTICLE UL, UL1, UL2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable
- Les constructions ou installations à usage d'industrie, d'activité agricole, d'activités artisanales, et d'entrepôts,
- La démolition du château de Fresnay sis au 41-43-45 rue de Stalingrad et du château de la Vaudoire,
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux ….).

ARTICLE UL, UL1, UL2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :
- Parmi les installations et travaux divers, sont autorisés :
  - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- La création, l'aménagement ou l'extension des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable à condition :
  - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

- Les démolitions : le permis de démolir est exigible pour toute démolition en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2007; en conséquence, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. Les constructions repérées avec une étoile sont considérées comme entrant dans cette catégorie. En conséquence leur démolition sera interdite. Pour les autres, la décision sera prise en tenant compte de leur intérêt historique ou architectural et de leur impact dans le paysage et en tenant compte du contexte dans lequel elles sont situées.
- Les constructions, ouvrages installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement (si utile), liés à la réalisation du projet de tangentielle nord.

- En UL1, ne sont autorisées que les constructions liées au poney club, à la ferme pédagogique au centre équestre et aux installations techniques de télécommunication.

- En UL2, ne sont autorisés que les constructions légères à usage d'équipements liées aux circulations douces, aux jardins familiaux ou à la détente ou aux loisirs.

- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine (PPRI).
- Dans les secteurs situés dans le périmètre de risques d'inondation du plan de **prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine** (voir le plan des servitudes), les constructions devront respecter les prescriptions du décret du 5 octobre 1995 et de l'arrêté préfectoral n°07-084 qui figurent dans les annexes servitudes du présent document, et notamment, le niveau du plancher habitable le plus bas des constructions devra être situé au-dessus de la côte C.

ARTICLE UL, UL1, UL2 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE UL, UL1, UL2 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement
Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délais de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UL, UL1, UL2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UL, UL1, UL2 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 0,50 m.

ARTICLE UL, UL1, UL2 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans le cas des constructions nouvelles :
Lorsque la largeur de la parcelle est inférieure à 13 m, l'implantation des bâtiments est autorisée jusqu'aux limites séparatives.
Lorsque la largeur de la parcelle est égale ou supérieure à 13 m, l'implantation des bâtiments peut s'effectuer sur une limite séparative ou en retrait.

2 - Marges de recul :
Les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimum est égale :
- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement)..

- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasses ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement)..

Cas particulier : lorsque la limite séparative constitue la limite de la zone UL avec la zone UG, l'implantation en limite séparative est interdite.

3 - Dans le cas des constructions existantes : l'extension en prolongement du volume existant dans les marges de retrait est autorisée jusqu'aux limites séparatives.

4 - En cas d'implantation en limite séparative, la façade du bâtiment ne peut excéder 10 mètres de linéaire de bâti dans sa partie implantée sur la limite.

5 - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UL, UL1, UL2 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 2 mètres.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UL, UL1 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **Zone UL**

Non réglementé

- **Dans le secteur UL2 uniquement :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UL, UL1, UL2 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, sauf indication contraire sur le document graphique.

ARTICLE UL, UL1, UL2 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

2 - Dispositions particulières :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain
Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Divers :
Les éléments techniques et appareillages divers apparents sont interdits.
L'installation de toute antenne T.V./F.M. devra se faire de préférence sur l'intérieur de la parcelle de façon à n'être pas vue depuis la rue.

ARTICLE UL, UL1, UL2 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

L'administration pourra exiger l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus du nombre de places à réaliser par catégorie de construction présenté en annexe.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.
Toutefois, pour les constructions à usage d'enseignement et établissements scolaires de type école maternelle et élémentaire et collège, il sera demandé la réalisation d'une place de stationnement par classe.
Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :

- des besoins créés par l'équipement
- de ses jours et heures de fréquentation
- des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UL, UL1 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.
Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UL, UL1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UL 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UL 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Cette zone correspond au domaine public ferroviaire. Elle couvre l'ensemble des emprises SNCF et notamment les emplacements concédés aux clients du Chemin de Fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.
Le contenu des articles du règlement a été conçu de manière à faciliter la construction des installations et des équipements nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article UM2, sont interdites.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les logements nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des installations.

- Le permis de démolir est exigible pour toute démolition en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2007.

- Les installations et travaux divers liés aux équipements d'infrastructure déclarés d'utilité publique ainsi que les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires à leur construction

- Les constructions, ouvrages installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés à la réalisation du projet de tangentielle nord.

- En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE UM 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

ARTICLE UM 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délais de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou en retrait.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées de telle sorte que leur distance par rapport à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 2,50 m.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 2 mètres.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UM 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions (autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par les impératifs de l'exploitation ferroviaire) est limitée à 11 m.

ARTICLE UM 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

2 - Dispositions particulières :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

ARTICLE UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement ou au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

2 - Nombre d'emplacements
Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Toutefois, ces dispositions devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UM 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UM 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 16 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

C'est une zone d'urbanisation future, insuffisamment équipée pour accueillir des constructions à ce jour. Les équipements situés en périphérie (voirie, réseaux d'eau ou d'assainissement) sont inexistants ou insuffisants pour répondre aux besoins générés par l'urbanisation de la zone. Pour le moment, elle demeure donc inconstructible, en conséquence, la plupart des articles ne sont pas réglementés.
Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
La délimitation de la zone a été faite en prenant en compte les limites physiques correspondant aux zones déjà urbanisées situées à proximité des grandes infrastructures existantes ou en projet.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites
Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article AU 2, sont interdites.

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

Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être réalisées à l'alignement des voies ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 0,50 m.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AU 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 17 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée. Toutefois les équipements existants en périphérie de la zone sont suffisants pour justifier son ouverture à l'urbanisation. Cette zone est donc ouverte à l'urbanisation mais les constructions autorisées devront s'inscrire dans un schéma d'ensemble. Les aménageurs ou constructeurs devront réaliser les équipements internes à la zone et nécessaires à son bon fonctionnement, ces équipements figureront dans le schéma d'urbanisation d'ensemble. Ce schéma devra garantir une bonne insertion de l'urbanisation dans le paysage ainsi qu'une bonne desserte de la zone sur la voirie existante.
Cette zone correspond à deux secteurs : un secteur situé de l'autre côté du boulevard Barbusse à l'arrière de l'église du Val Notre-Dame et un secteur situé en limite de l'urbanisation existante dans les Trembleaux. Ces deux secteurs sont destinés à accueillir des constructions à usage d'habitations individuelles.

ARTICLE AUG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites
Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article AUG 2, sont interdites.

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

Les constructions visées ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble de la zone.

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires pour l'implantation des constructions.

Le permis de démolir est exigible pour toute démolition en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2007.

ARTICLE AUG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE AUG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délais de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :
L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE AUG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique, que cette voie soit publique ou privée ouverte ou non à la circulation.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE AUG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Constructions principales :

1- Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies
- Lorsque la largeur du terrain est comprise entre 12 et 15 mètres, la construction peut s'implanter sur une limite au plus.
- Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 15 mètres, la construction doit être distante des limites séparatives aboutissant aux voies.
- La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 10 mètres.
- Au-delà de ces 10 mètres, une construction en rez de chaussée dont la longueur n'excède pas 3 mètres, est admise à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres en tout point le long de la limite.

2 - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété
Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété.

3 - Marges de recul obligatoires à respecter en cas de construction implantée en retrait par rapport à une limite séparative

Cas général : la distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.
La hauteur à l'égout est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Cas particulier : Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) avec un minimum de 8 mètres. (Voir croquis).

La définition et les modalités de calcul des vues directes sont indiquées en annexes.

II - Les constructions annexes (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition :
- que la longueur de la façade implantée sur la limite n'excède pas 6 mètres.
- que la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite n'excède pas 2,50 mètres.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.

III - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE AUG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Il n'est pas fixé de marges de recul entre le bâtiment principal et les constructions annexes.

2 - Lorsque deux constructions à usage d'habitation implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul suivantes :

- si les deux façades comportent des ouvertures créant des vues directes : la distance minimum sera au moins égale à la somme de la hauteur mesurée à l'égout du toit de chaque construction avec un minimum de 16 m.

- si l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes, la distance minimum sera au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de cette construction à laquelle on ajoute la moitié de la hauteur de l'autre construction avec un minimum de 10,50 m.
- si aucune façade ne comporte d'ouvertures créant des vues directes, la distance minimum sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit de chaque construction avec un minimum de 5 m.

3 - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Les installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE AUG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

CAS PARTICULIER :
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les ouvrages ou équipements publics, ou constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE AUG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage. La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
2 - La hauteur maximum des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments est limitée à 4,50 mètres.

ARTICLE AUG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

2 - Dispositions particulières :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Lorsque les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 55°.
Les combles à la "Mansart" sont autorisés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.
Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

L'utilisation de matériau présentant l'aspect du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée, du Fibrociment est interdite.
Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants devront être composées avec les percements de façades.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Le traitement des souches de cheminées devra faire l'objet de la même attention que le reste du bâtiment.

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Eléments de modénatures :
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage: tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Volets roulants :
Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
En bordure des voies, la clôture doit être constituée :
- soit par un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple ou de lisses peintes ou d'un grillage.
- soit d'un grillage qui pourra être doublé par une haie vive
L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

La hauteur des clôtures sur voie est limitée à 1,80 m avec seulement 0,80 m en partie pleine.
Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets techniques dans la clôture.

Les portails et portillons peuvent avoir une hauteur de 1,90 m. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur maximum de 2,10 m.

Le festonnage est autorisé. Sont interdites toutes les clôtures présentant les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles…).

Les constructions annexes :
Les constructions annexes devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques :
Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Panneaux solaires et climatiseurs :
L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Divers :
L'installation de toute antenne T.V./F.M. devra se faire de préférence sur l'intérieur de la parcelle de façon à n'être pas vue depuis la rue.
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des plantations.

ARTICLE AUG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

L'administration pourra exiger l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus du nombre de places à réaliser par catégorie de construction présenté en annexe.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé de chaque constructeur la réalisation d'un certain nombre de places de stationnement :
- 1 place par logement
Et pour les constructions à usage d'habitation de plus de 100 m² de surface de plancher, s'applique la règle suivante :
- 1 place de stationnement supplémentaire lorsque la surface de plancher est supérieure à 100 m² et inférieure à 160 m²,
- au-delà de 160 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher (voir croquis figurant en zone UG).

En outre, il est exigé une place visiteur par logement.

Pour les équipements : le nombre de place à réaliser devra être étudié pour chaque équipement en tenant compte des besoins créés, des jours et heures de fonctionnement et du nombre de places existants à proximité.

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

50 % de la surface des espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Ils ne devront pas être minéralisés et imperméabilisés. Les espaces libres sont la partie du terrain non occupée par des constructions ; ils comprennent les accès et le stationnement. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements et les opérations groupées, 15 % de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces collectifs et plantés. Toutefois, 20 % de cette surface pourront être aménagés en parkings paysagers. En ce cas, ceux-ci devront avoir un revêtement en dalle gazonnée, de type « evergreen » et il devra être planté 1 arbre par place.

ARTICLE AUG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article AUG 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUG 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUIc

Cette zone correspond à un ensemble de terrains en friche et de terrains accueillant des activités, situés dans la continuité de la ZAC des Trembleaux 1 ainsi qu'aux terrains situés en continuité avec la ZAC des Perriers.
Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée. Toutefois les équipements existants en périphérie de la zone sont suffisants pour justifier son ouverture à l'urbanisation. Cette zone est donc ouverte à l'urbanisation mais les constructions autorisées devront s'inscrire dans un schéma d'ensemble. Les aménageurs ou constructeurs devront réaliser les équipements internes à la zone et nécessaires à son bon fonctionnement, ces équipements figureront dans le schéma d'urbanisation d'ensemble. . Ce schéma devra garantir une bonne insertion de l'urbanisation dans le paysage ainsi qu'une bonne desserte de la zone sur la voirie existante.
Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités économiques : industrielles, scientifiques et techniques, entrepôts et activités artisanales et commerciales.

ARTICLE AUIc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article AUIc 2, sont interdites.

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 2.
- les lotissements à usage d'habitation.
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation.
- Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- les carrières.
- les dépôts de véhicule

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

Sont autorisés sous conditions :

a) Les constructions visées au paragraphe ci-dessous (b) à condition qu'elles s'intègrent dans une opération portant sur l'ensemble de la zone.
Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra respecter le principe de voirie lorsqu'il figure sur le document graphique et prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

b) Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a) :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, scientifiques et techniques, entrepôts et activités artisanales.

- Les installations et travaux divers liés aux équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les équipements collectifs

- La création, l'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation préalable à condition :
  - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, scientifiques.

- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol,

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

ARTICLE AUIc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE AUIc 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de

servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE AUIc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUIc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

a) Les constructions doivent s'implanter à une distance égale à 10 m au moins de l'alignement par rapport à la R.D. 121.

b) Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres au moins de l'alignement des voies autres que la R.D. 121.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE AUIc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait.
Pour les terrains situés en angle de rue, les constructions peuvent s'implanter sur deux limites séparatives sous réserve du respect des règles de sécurité pour les établissements recevant du public.
Lorsqu'elles sont implantées en retrait, les constructions doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur de la façade implantée en vis-à-vis avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative constitue la limite de la zone AUI, les constructions doivent s'implanter en retrait de cette limite. En ce cas, elles doivent s'implanter à une distance au minimum égale à la hauteur de la façade implantée en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE AUIc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de 5 mètres.
Cette distance minimale devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Les installations ne sont pas assujetties à la règle de retrait fixée à l'alinéa précédent.

ARTICLE AUIc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

CAS PARTICULIER :
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les ouvrages ou équipements publics, ou constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE AUIc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau naturel du sol jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage acrotère), à l'exclusion des cheminées et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement des activités.
La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

ARTICLE AUIc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.
L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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 constructions ayant une façade donnant sur la RD 121 devront être édifiées avec un soin particulier tant dans la définition des volumes que dans le choix des matériaux, des couleurs et des dispositifs d'éclairage.

2 - Dispositions particulières :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures sont en pente, ou terrasse. Dans le cas d'un toit terrasse, la réalisation d'un brisis réalisé en matériau présentant l'aspect de la tuile plate est conseillée.
Les toitures à pente sont réalisées en utilisant des matériaux présentant l'aspect de la tuile, du bac acier, du zinc prépatiné, de produits verriers.

Les façades :
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
L'ensemble de façades sera traité de manière homogène et harmonieuse.

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Les couleurs : l'utilisation de couleurs vives est interdite excepté pour des éléments ponctuels (menuiseries, ...).

Descentes d'eaux pluviales :
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Eléments de modénatures :
La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage: tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Les clôtures et les portails :
Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
Les clôtures sont réalisées au moyen de l'un ou plusieurs des éléments suivants :
- par un grillage doublé d'une haie vive,
- par un mur en pierre ou enduit.

La mise en oeuvre de poteaux béton, plaques béton, Fibrociment est interdite, à l'exception de soubassements de type planelle béton de 25 cm à 50 cm maximum pour la clôture sur rue.
La hauteur des clôtures sur voie est limitée à 1,80 m avec seulement 0,80 m en partie pleine.
Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets techniques dans la clôture.

Les portails et portillons peuvent avoir une hauteur de 1,90 m. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur maximum de 2,10 m.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour les clôtures en limites séparatives.

Divers :
Les enseignes, panneaux de publicités ne doivent pas dépasser le faîtage des constructions ou l'acrotère des terrasses et devront conserver des dimensions réduites. Ces éléments seront éclairés par spots, les enseignes lumineuses sont interdites.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Pour les zones extérieures de stockage et de réserves, un écran visuel de 1,80 mètre de hauteur minimum devra être créé. Cet écran sera constitué soit par un mur s'intégrant à l'architecture principale, soit par un grillage doublé d'une haie.

ARTICLE AUIc 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

L'administration pourra exiger l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus du nombre de places à réaliser par catégorie de construction présenté en annexe.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

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

Les parties non construites qui ne seraient ni nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, ni au stockage, notamment les marges de reculement ou d'isolement par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent être aménagées en espace vert sur une surface au moins égale à 10 % de la surface du terrain.

Les espaces situés en bordure des voies seront traités en priorité. Les espaces situés en vis-à-vis de la RD 121 devront faire l'objet d'aménagements paysagers particulièrement soignés.

Des arbres de hautes tiges devront être plantés en bordure de l'alignement de part et d'autres des voies existantes et des voies nouvelles.
Des haies végétales doubleront les éventuelles clôtures réalisées en grillage.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AUIc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article AUIc 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUIc 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 19 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Ce sont les zones naturelles protégées pour la valeur agricole des terres. Le règlement a pour objectif de favoriser l'activité agricole et de préserver le paysage rural. Sont autorisées les constructions nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles. Ces constructions devront s'accompagner de plantations de manière à favoriser l'intégration des constructions existantes dans le paysage.
Le contenu des articles 1 à 14 du règlement de la zone tend vers la protection des espaces agricoles et permet de répondre aux besoins des exploitants pour l'exercice de leur profession.
La zone est délimitée par des parcelles situées entre les limites communales et l'emplacement réservé pour la construction de la voie départementale.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article A 2, sont interdites.

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que l'eau soit potable et que la protection contre tous risques de pollution soit assurée (article 10 du Règlement Sanitaire Départemental).

L'installation d'un clapet anti-retour sur l'alimentation en eau des installations classées est obligatoire.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.

Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation

des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m de l'alignement des voies.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent s'implanter à 6 m minimum des limites de propriétés.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en continuité avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions en vue de former un ensemble homogène.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles devront respecter une marge de recul entre elles au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute.

Il n'est pas fixé de règle de distance entre les bâtiments principaux et les bâtiments annexes.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée :

Pour les serres agricoles et les châssis, selon la surface de l'unité foncière :
- moins de 500 m² : 90% de la surface de l'unité foncière
- entre 500 et jusqu'à 1000 m² : 80% de la surface de l'unité foncière
- au-delà de 1000 m² : 70% de la surface de l'unité foncière

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m.

Les constructions à destination agricole de type serre ou châssis sont limitées à une hauteur de 5 m.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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 constructions à destination agricole de type serre ou châssis doivent être réalisées en structure métallique ou bois. La vêture doit être transparente et rigide.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les marges d'isolement par rapport aux voies prévues à l'article 6 doivent être traitées de manière végétale.

En cas de construction nouvelle à usage d'habitation, il sera planté un arbre par tranche de 10 m² de surface de plancher créée. Ces arbres seront situés de manière à améliorer l'insertion de la construction dans le paysage.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

CHAPITRE 20 - REGLEMENT DE LA ZONE N, N* et N**

La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Elle correspond :

- aux espaces boisés du coteau qui borde la route de la Frette,
- au Parc Youri Gagarine car il est classé d'intérêt paysager dans le SDRIF ; il a une fonction de loisirs,
- le lit et les berges de la Seine,
- des espaces verts (parc du Dispensaire, parc Léo Lagrange…)
- aux emprises de la coulée verte.

Ces espaces doivent conserver leur vocation naturelle mais il est possible d'y édifier des équipements légers de loisirs et d'accueil des promeneurs. Ces équipements pourront être réalisés dans des zones de taille et de capacité d'accueil limité (N*).
D'une manière générale, toutes les constructions nouvelles sont interdites dans la zone N pour assurer la protection du caractère naturel de la zone, tout en permettant des constructions et petites installations nécessaires à la détente et aux loisirs.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article N 2, ou autres que les stockages nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine » sont interdites. Les opération d'affouillements et exhaussements de sol autres que celles nécessaires à la réalisation du projet de transport « Bus Entre Seine » sont interdites.

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

Sont autorisées sous conditions :

<u>En secteur N*, de taille et de capacité d'accueil limitées</u>
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêts collectifs,
- Les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des installations.
- les abris de jardin implantés sur les jardins familiaux de la coulée verte.

<u>En secteur N**, de taille et de capacité d'accueil limitées</u>
- Seuls sont autorisés les abris de jardins sur le parc de bord de Seine.

Le permis de démolir est exigible pour toute démolition en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2007. En conséquence, il peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. Le Centre Municipal de Santé sis au 1, avenue Maurice Berteaux, repéré avec une étoile, est considéré comme entrant dans cette catégorie ; en conséquence, sa démolition sera interdite. Pour les autres bâtiments, la décision sera prise en tenant compte de leur intérêt historique ou architectural et de leur impact dans le paysage en tenant compte du contexte dans lequel elles sont situées.

- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines :
Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.
Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales 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.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines :
En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en

communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.
Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.
Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :
Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 – Déchets
Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- **Zone N**

Non réglementé

- **Dans le secteur N* uniquement :**

Dispositions applicables dans le secteur N * :

1 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement.

2 - Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.
- Les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc...
- Les abris de jardin de la coulée verte.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Zone N**

Non réglementé

- **Dans le secteur N* uniquement :**

Dispositions applicables dans le secteur N * :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres des limites séparatives.
Toutefois, peuvent être admis à l'intérieur de ces marges : les ouvrages de distribution électrique et les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc...ainsi que les abris de jardin de la coulée verte.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **Zone N**

Non réglementé

- **Dans le secteur N* uniquement :**

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Cette règle n'est pas applicable pour les ouvrages de distribution électrique ainsi que les abris de jardin de la coulée verte.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **Zone N**

Non réglementé

- **Dans le secteur N* uniquement :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

CAS PARTICULIER :
Cette règle n'est pas applicable pour les ouvrages de distribution électrique.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- **Zone N**

Dans le secteur N, l'extension des constructions existantes est autorisée jusqu'au point le plus haut de la construction existante.

- **Dans le secteur N* uniquement :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage dans le secteur N*.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

ANNEXE 1 : LEXIQUE

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

2 - EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques par une trame quadrillée et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

4 - MESURES TRANSITOIRES

Les dispositions des certificats d'urbanisme délivrés antérieurement à la date d'application du présent règlement seront applicables jusqu'à expiration de leur période de validité.

5 - DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Acrotère : prolongement du mur de façade à la périphérie du bâtiment, au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

Artisanat : Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Attique : Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction implanté en retrait par rapport au nu de la façade.

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois...

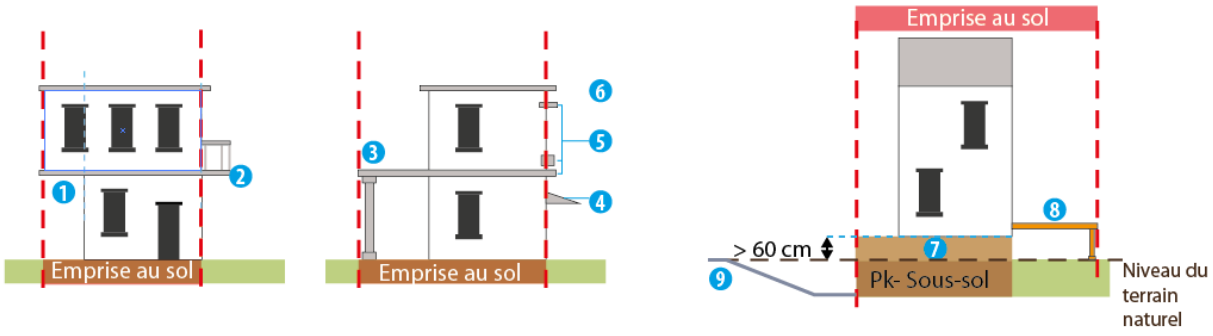
Bureaux : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion,

études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales, et services. Les activités suivantes correspondant davantage à une prestation de services qu'à un contrat de vente sont rattachées à cette destination : banques, coiffeurs, agences immobilières, assurances, entreprises de bâtiment.

Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

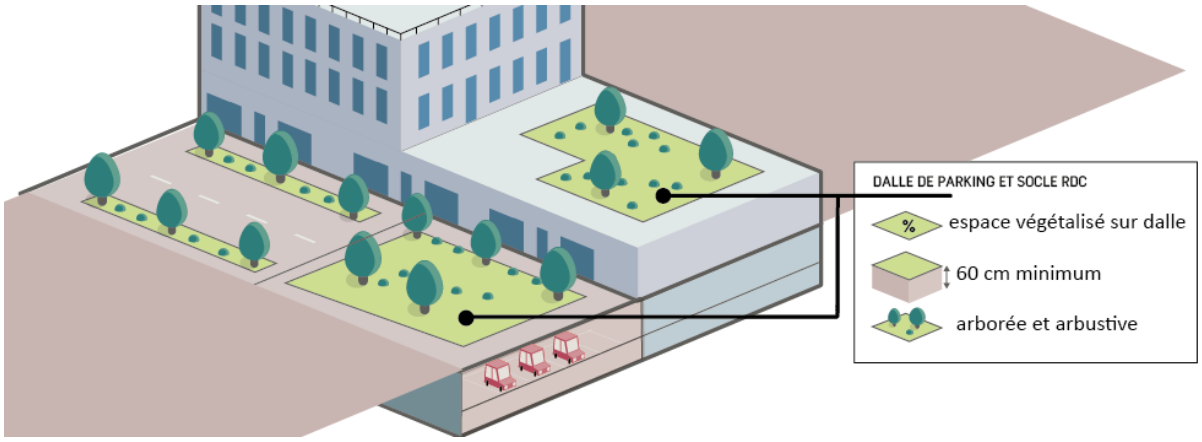
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Equipements publics réalisés par une personne publique ainsi que les ouvrages d'intérêt collectif réalisés par une personne publique ou une personne privée chargée d'un service d'intérêt général, notamment dans les domaines administratifs, sanitaire, social, de l'enseignement, et des services annexes, culturels, cultuels, sportifs, de la défense, de la sécurité, et liés aux réseaux d'électricité ou d'assainissement. Cette catégorie comprend des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif, dont la raison d'être et la localisation doivent être impérativement déterminées par des motifs d'intérêt général. La vocation de ces équipements est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

Emprise au sol en élévation et sous-sol :
L'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que les terrasses ou débord de sous-sols de 0,60 mètres ou plus par rapport au terrain naturel. Les balcons ainsi que les rampes d'accès aux parkings ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.



1. Surplomb
2. Balcon
3. Débord de toiture soutenu
4. Marquise
5. Elements de modénature
6. Débord de toiture non soutenu
7. Débord de sous-sol au dessus du terrain
8. Terrasse > 60cm
9. Rampe d'accès au parking

Espace sur dalle : les espaces sur dalle comprennent les espaces sur dalle de parking et les espaces sur dalle de toiture de socle de RDC uniquement. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comprendre une épaisseur de terre végétale de 0,60 mètre minimum



Equipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Hauteur des façades : la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Habitation individuelle
L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment. La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 22 Juillet 1992 (Comité de sauvegarde de Maurepas Village)

Habitation collective :
L'habitat collectif se distingue par la présence de structures communes intégrées à la construction telles qu'un parc de stationnement couvert avec un accès collectif ou des paliers communs d'entrée aux appartements. La Cour Administrative d'Appel de Paris (27 Janvier 1995, Sté Construction 2000, Rq. n°93PAO1445), confirmant un jugement du T.A. de Versailles en date du 7 Décembre 1993, reconnaît la possibilité pour un POS de distinguer les deux usages : individuel et collectif.

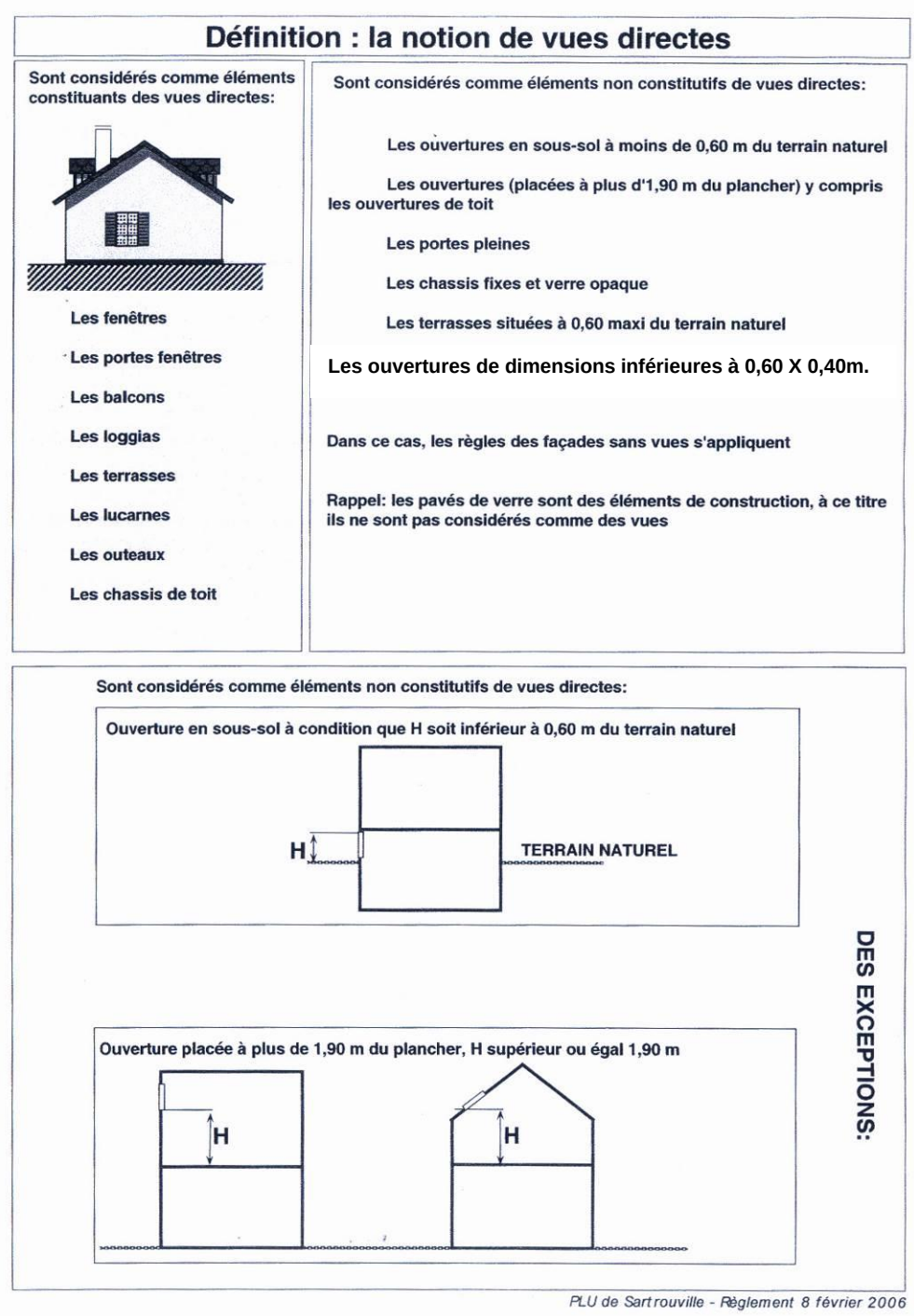
Linéaire commercial : Voies dont la vocation des rez-de-chaussée est destinée exclusivement aux commerces et à l'artisanat, afin de maintenir la continuité du tissu commercial et de favoriser l'hyper-centre en tant que pôle commercial de proximité. Un axe commercial a été identifié le long de l'avenue Jean Jaurès, l'ensemble de la Place des Fusillés et une partie de l'avenue de la République (Cf. partie réglementaire du PLU). Sur cet axe, la transformation en rez-de-chaussée de surfaces d'artisanat et de commerce en une destination autre que l'artisanat et le commerce de proximité sera interdite, de même que toute nouvelle implantation de locaux d'activités ayant une destination différente de l'artisanat et du commerce de proximité, tel que l'implantation de bureaux et de services. Aucun changement de destination ne pourra également s'opérer des destinations commerces et artisanat, à la destination logement.

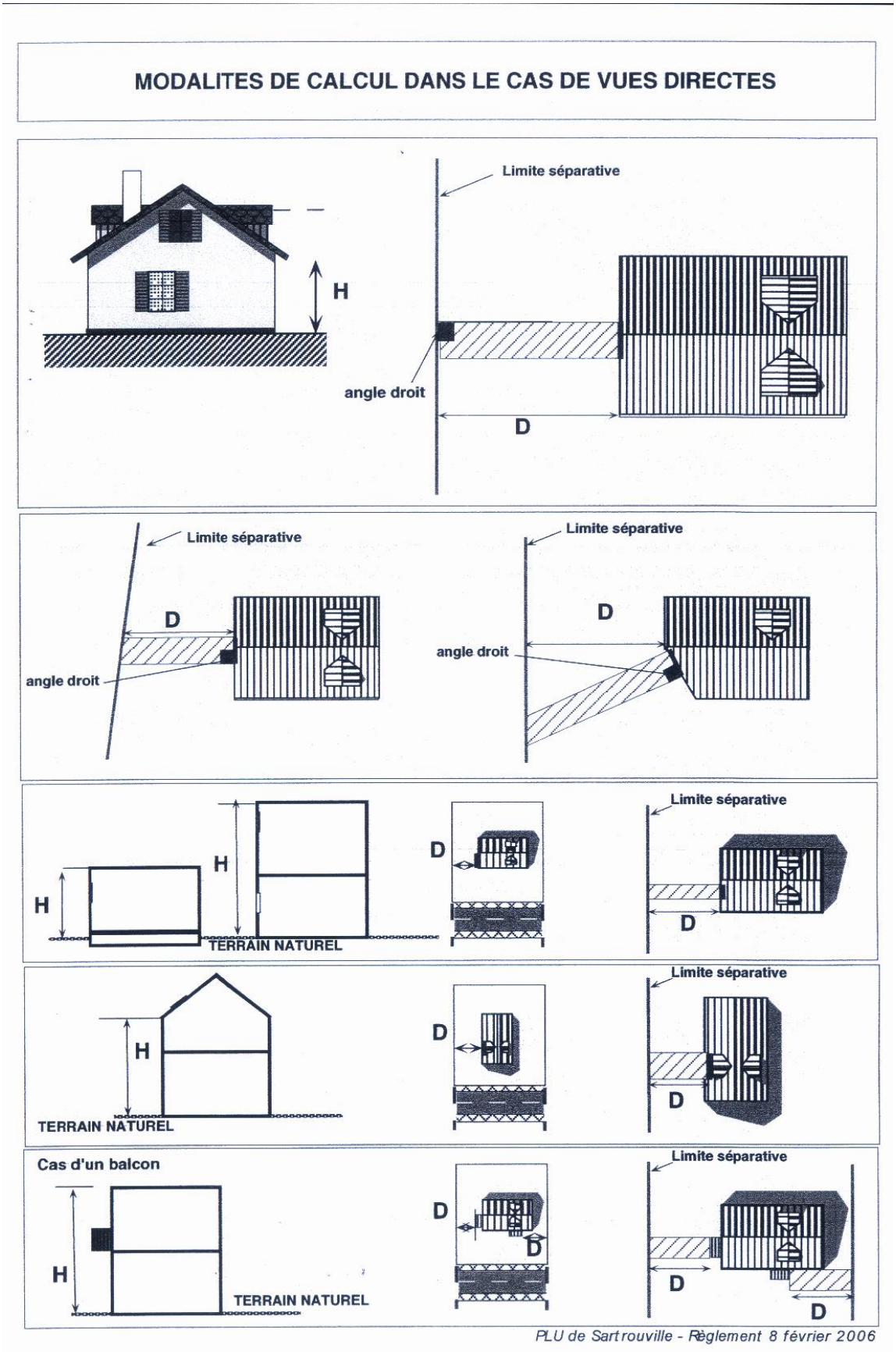
Lucarne : Une lucarne est une ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles

Ouvertures créant des vues directes : voir la planche graphique à la page suivante

Unités foncières existantes à la date d'application du POS

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan d'Occupation des Sols.




MODALITES DE CALCUL DANS LE CAS DE VUES DIRECTES
H
Limite séparative
angle droit
D
Limite séparative
D
angle droit
Limite séparative
D
angle droit
H
H
TERRAIN NATUREL
D
Limite séparative
D
H
TERRAIN NATUREL
D
Limite séparative
D
Cas d'un balcon
H
TERRAIN NATUREL
D
D
Limite séparative
D
D
PLU de Sartrouville - Règlement 8 février 2006

ANNEXE 2 : SECURITE PUBLIQUE – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES (PPR) RELATIF AUX ZONES DE RISQUE D'EFFONDREMENT OU D'AFFAISSEMENT DU SOL LIES A LA PRESENCE D'ANCIENNES CARRIERES ABANDONNEES

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de construction pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :
Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injonction ponctuelle dans le sous-sol.

ANNEXE 3 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

I - Dimensions des places et des voies d'accès :

En toutes zones U hormis la zone UG
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, à savoir les caractéristiques minimales suivantes :
- Les dimensions standards d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement de 6 mètres ;
- Les dimensions standards d'une place de stationnement longitudinale le long des voies sont de 2,20 mètres sur 6 mètres ;
- Les dimensions normalisées d'une place de stationnement handicapés sont de 3,30 mètres sur 5 mètres ;

En zone UG :
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, à savoir les caractéristiques minimales suivantes :
- Les dimensions standards d'une place de stationnement sont de 3 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement de 6 mètres ;
- Les dimensions standards d'une place de stationnement longitudinale le long des voies sont de 2.70 mètres sur 6 mètres ;
- Les dimensions normalisées d'une place de stationnement handicapés sont de 3,30 mètres sur 5 mètres ;

Pour les immeubles collectifs, dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente de la rampe ne doit pas être supérieure à 5% sauf impossibilité technique majeure.

En toutes zones :
En cas de place couverte, la dimension des places de stationnement est calculée de mur à mur ou de poteau à poteau.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Il s'applique lorsque, dans le règlement de la zone, il est fait référence à cette annexe, et lorsque le règlement de la zone n'a pas prévu de disposition contraire.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Règle applicable aux constructions comprenant plus d'un logement :
Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante :
- la surface affectée au stationnement est égale à 50% de la surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 1,5 places par logement.
- lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues. Elles seront d'un accès aisé.

- Les places de stationnement « commandées » ne seront pas comptabilisées dans le calcul réglementaire et ne constitueront qu'un surplus.

Dans le cas des **résidences pour étudiants** : 1 place de stationnement pour 10 logements.

Dans le cas de logements sociaux : 1 place par logement.

Règle applicable aux constructions comprenant un seul logement :
Le nombre de places est fixé à 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 par logement.

Construction à usage de bureaux publics ou privés :
Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement.
Concomitamment, il sera demandé la réalisation d'au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher créé pour cette destination.

Construction à usage industriel d'entrepôts :
La surface affectée au stationnement est égale à :
- 60% de la surface de plancher affectée aux activités industrielles
- 30% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts

Construction à usage commercial et/ou artisanal:
Pour les établissements à usage commercial : La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 50% de la surface de plancher bâti.

Construction à usage de salle de spectacle, restaurant hôtel, jeux…
- hôtels : 1 place par chambre
- restauration : 1 place pour 10 m² de salle de restauration
- salles de jeux, de spectacle, de dancing… : 1 place pour 20 m² de salle
Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

Construction à usage d'hôpital, de clinique, d'établissement de soins…
- 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique…
- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences de personnes âgées…
Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

Construction à usage d'équipement de loisirs, sportifs
Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

Construction à usage d'enseignement
Il sera créé :
- pour les établissements du premier degré : une place de stationnement par classe
- pour les établissements du second degré : deux places de stationnement par classe
- pour les établissements d'enseignement supérieur : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

Règles applicables aux stationnements vélos :
Les espaces dédiés au stationnement vélo, dans les constructions neuves à usage d'habitation groupant 2 logements ou plus doivent répondre aux caractéristiques suivantes L'espace nécessaire doit être clos et couvert, intégré au bâti ou constituant une entité indépendante,

- Le local doit être d'accès direct à la voirie ou via un cheminement praticable par le vélo,
- Les vélos puissent être rangés sans difficulté et être cadenassés par le cadre et la roue,
- L'usage du local doit être strictement réservé aux vélos.

La surface de plancher dédiée aux stationnements vélos est calculé de la manière suivante :

- pour les constructions à usage d'habitation nouvelle groupant 2 logements ou plus : A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération)
- Pour les stationnements vélo dans les établissements scolaires :
    - Pour les établissements du 1er degré (maternel, primaire) : 1 place pour 12 élèves
    - Pour les établissements du 2nd degré (collège, lycée) : 1 place pour 8 élèves
    - Pour les établissements d'enseignement supérieur (post bac) : 1 place pour 8 élèves.

ANNEXE 4 : FICHES DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES