3. Réglement écrit

Modification n°8 du PLU de Sartrouville

Modification n°8 du PLU approuvée par
délibération du Conseil Municipal en
date du 15 avril 2021

Extrait zone UAc

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 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 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 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 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.

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.

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.