

## Chapitre 3 : Dispositions applicables à 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'îlot 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 2 de la zone UAcpm,
- 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 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 - ACCES**

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 le 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 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) 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 UAcpm - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UAcpm - 6 - 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 :

- A 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**

---

Les balcons dotés de pare-vues sont exonérés des règles concernant les marges de recul fixées par rapport aux limites séparatives latérales.

#### **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, pompes à chaleur, ... 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. En cas de toiture terrasse, ils ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, avec un retrait d'au moins 2.50m et intégrées harmonieusement à 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.

Elles ne pourront pas empiéter sur le domaine public.

### **Éléments 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.

Exemples de volets autorisés :



Exemples de volets non autorisés :



### **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 clôtures pourront faire l'objet d'un traitement végétal multi-strates.

### **Les antennes paraboliques :**

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

**Panneaux solaires, pompes à chaleur et climatiseurs :**

L'installation de pompes à chaleur, de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

L'installation de pompes à chaleur doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental.

Exemples de dispositifs de camouflage pour les pompes à chaleur :



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) 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté, qui prenne en compte le cycle de l'eau. Elles devront être accompagnées de noues et de haies végétales ainsi que d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement, positionné au niveau des places afin de créer un ombrage sauf en cas de places de stationnement couvertes par une ombrière. Ces espaces plantés pourront être comptabilisés dans le taux de végétalisation à la parcelle demandée.

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.

Les **plantations** incluront, lorsque le terrain le permet, trois strates (herbacée, arbustive et arborée), avec des essences locales et adaptées aux conditions climatiques, favorables aux pollinisateurs.

Sauf impossibilité technique, les toitures plates des constructions principales, d'une superficie supérieure à 20m<sup>2</sup> seront végétalisées et incluront des structures d'accueil de la faune (nichoirs à oiseaux, hôtels à insecte).

Les **dispositifs d'éclairage extérieurs** seront implantés de manière à limiter l'impact sur la faune nocturne :

- En orientant les faisceaux lumineux vers le bas.
- En choisissant des températures d'éclairage chaudes et une intensité lumineuse faible des luminaires.
- En implantant les luminaires à distance des houppiers et en prenant en compte le développement futur des arbres.

---

**ARTICLE UAcpm - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UAcpm - 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UAcpm - 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

---

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 - EMBLEMES 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...

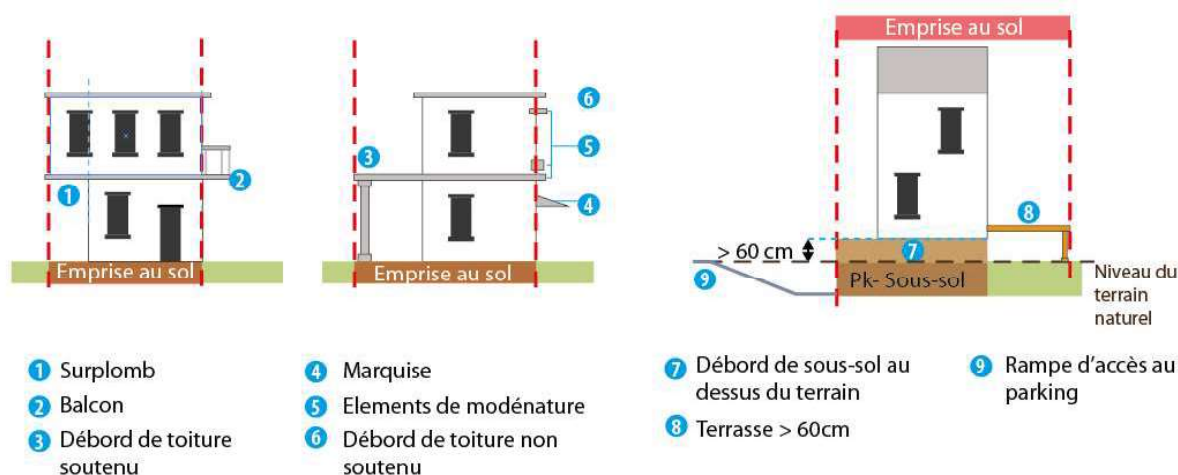
**Bureaux** : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales, et services. 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.

**Coefficient de biotope par surface (CBS)** : Le CBS se définit comme la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière d'un projet et la surface totale de l'unité foncière.

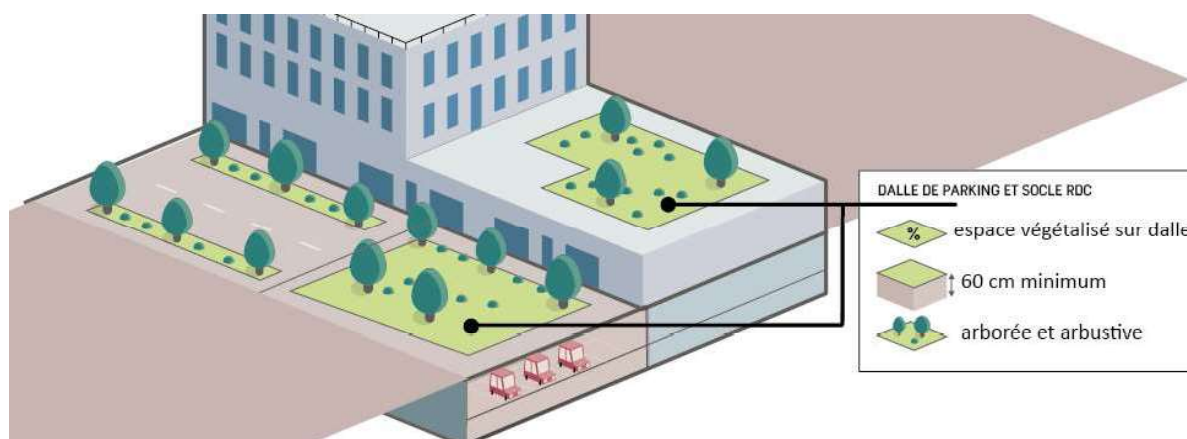
**Commerce** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter 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, culturels, 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 aux 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.



**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.

**Façade principale et façade secondaire** :

- La façade principale est la façade la plus longue d'un bâtiment, sur laquelle se trouvent les plus grandes ouvertures des pièces principales.
- La façade secondaire correspond à la façade la plus courte d'un bâtiment (pignon), sur laquelle les pièces principales n'ont pas leur ouverture la plus grande.

**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.

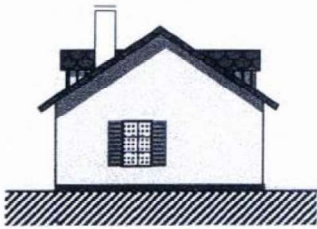
**Linéaire commercial** : Voies dont la vocation des rez-de-chaussée est destinée exclusivement aux commerces et à l'artisanat, afin de maintenir la continuité du tissu commercial et de favoriser l'hyper-centre en tant que pôle commercial de proximité. Un axe commercial a été identifié le long de l'avenue 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.

### Définition : la notion de vues directes

Sont considérés comme éléments constitutifs des vues directes:



- Les fenêtres
- Les portes fenêtres
- Les balcons
- Les loggias
- Les terrasses
- Les lucarnes
- Les outeaux
- Les châssis de toit

Sont considérés comme éléments non constitutifs de vues directes:

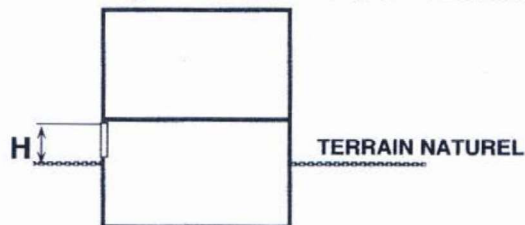
- Les ouvertures en sous-sol à moins de 0,60 m du terrain naturel
- Les ouvertures (placées à plus d'1,90 m du plancher) y compris les ouvertures de toit
- Les portes pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les terrasses situées à 0,60 maxi du terrain naturel
- Les ouvertures de dimensions inférieures à 0,60 X 0,40m.

Dans ce cas, les règles des façades sans vues s'appliquent

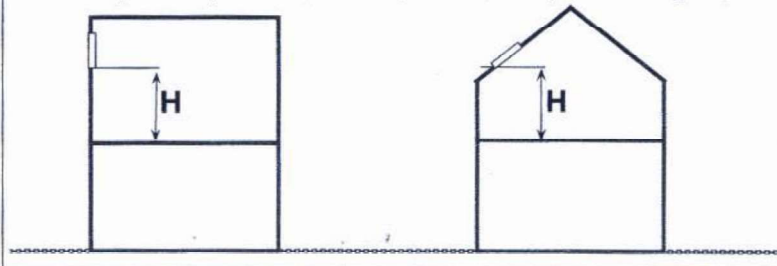
Rappel: les pavés de verre sont des éléments de construction, à ce titre ils ne sont pas considérés comme des vues

Sont considérés comme éléments non constitutifs de vues directes:

Ouverture en sous-sol à condition que H soit inférieur à 0,60 m du terrain naturel



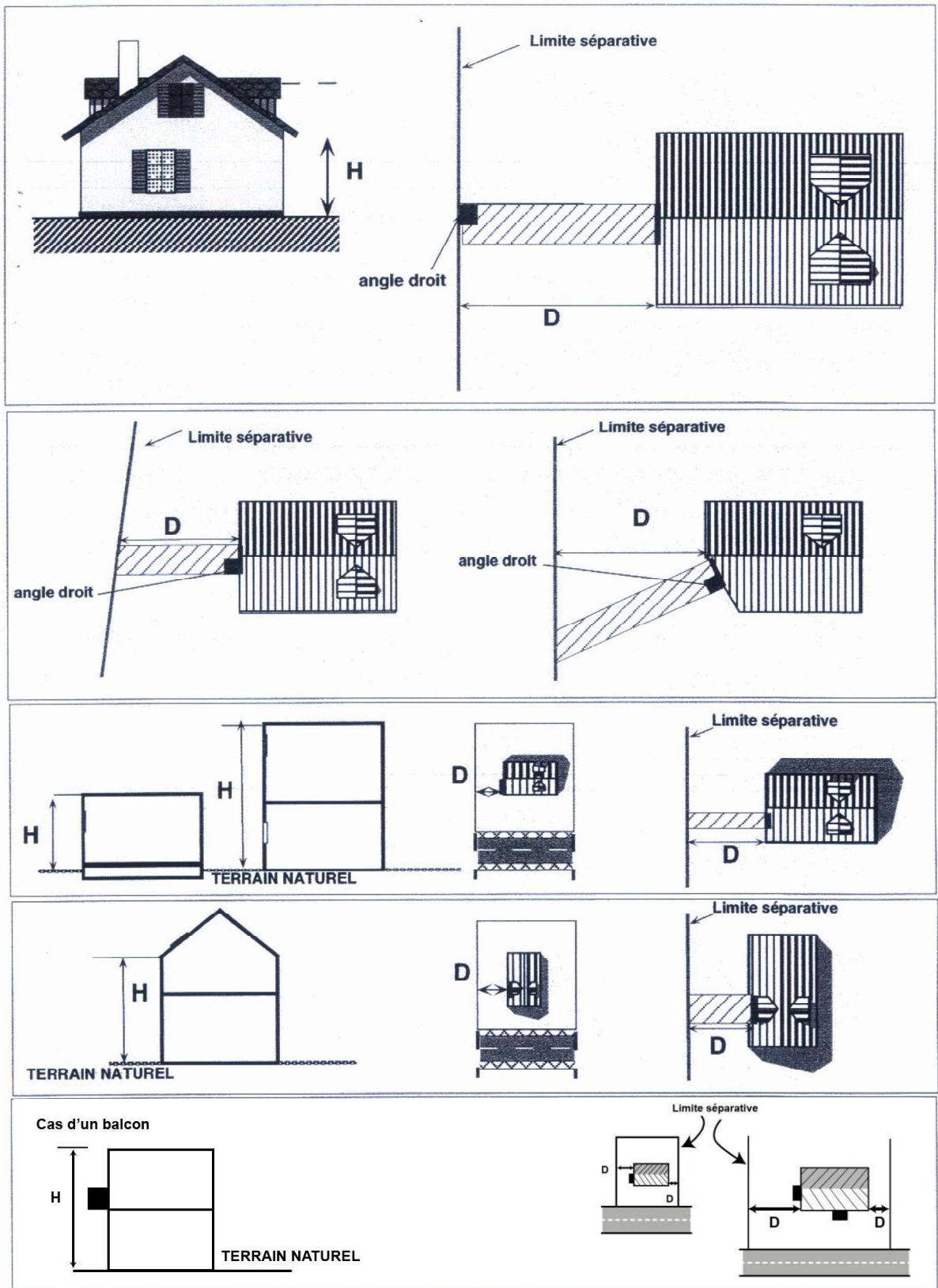
Ouverture placée à plus de 1,90 m du plancher, H supérieur ou égal 1,90 m



DES EXCEPTIONS:

PLU de Sartrouville - Règlement 8 février 2006

MODALITES DE CALCUL DANS LE CAS DE VUES DIRECTES



PLU de Sartrouville - Règlement 8 février 2006

Actualisé par la modification n°9

**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.

## ANNEXE 2

### **Sécurité publique – Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) relatif aux zones de risque d’effondrement ou d’affaissement du sol liés à la présence d’anciennes carrières abandonnées**

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 matière 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.
- Les dimensions standards d'une place de stationnement longitudinale le long des voies sont de 5 mètres sur 2,50 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 m<sup>2</sup> 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.

En application de l'article L.151-35 en vigueur du Code de l'urbanisme, pour les logements locatifs sociaux qui sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

#### **Règle applicable aux constructions comprenant un seul logement :**

Le nombre de places est fixé à 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée 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 m<sup>2</sup> de salle de restauration
- Salles de jeux, de spectacle, de dancing... : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par

logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> (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.