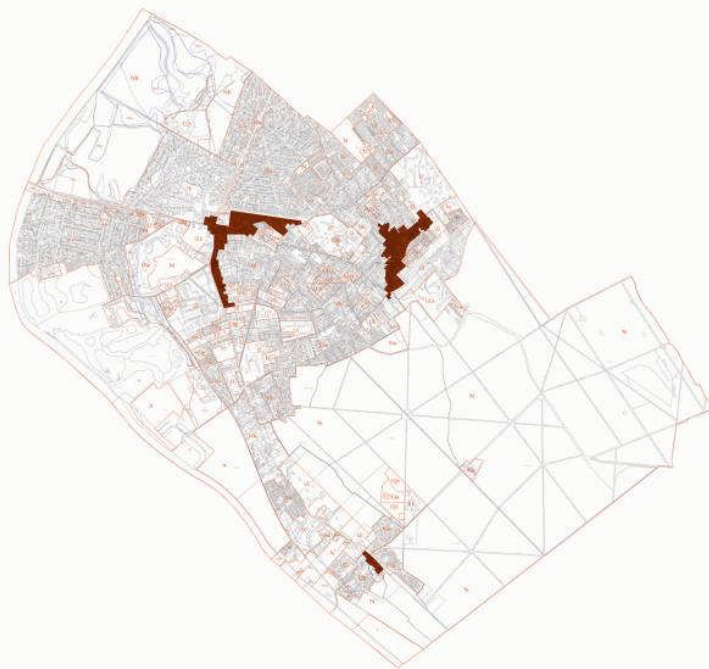


DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UA**

Tissu urbain mixte de centre ancien de ville ou de village. Cette zone correspond au centre ville ainsi qu'au centre ancien des quartiers de Mainville et de Champrosay.

L'ensemble des dispositions du règlement vise à préserver les formes urbaines et assurer les conditions favorables à la diversité des fonctions : les logements, les commerces et les équipements.

plan de délimitation



ARTICLE UA 1 :**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE UA 2 :**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

2-1-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;

2-1-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

2-1-3 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-4 Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Article UA 3 :**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

3-1-1 Règle générale : la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,5 mètres**.

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3.5 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de SHOB d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :**

-Lorsque la voie nouvelle est à sens unique

-Lorsque la voie n'excède pas 30 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 :

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SIARV est applicable.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1 l/s par hectare.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation.

Article UA 5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Toutefois une continuité urbaine doit être réalisée à l'alignement en rez-de-chaussée. Cette continuité peut être constituée par l'un ou plusieurs des éléments suivants : la ou les constructions principales ou des parties de constructions, les annexes ou des éléments de clôtures : murs, porches, grille...

Terrains ayant une façade en vis à vis de l'avenue Marcelin Berthelot: Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de **4 mètres** de l'alignement.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1,50 mètre à l'aplomb de la façade concernée.

6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011).

6-2-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

ARTICLE UA 7 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale :

7-1-1 Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites.

7-1-2 Implantation en retrait des limites séparatives

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **2,5 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

7-2 Règles particulières :

7-2-1 Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011).

7-2-2 Les **piscines non couvertes** – exemptées de permis de construire au titre des articles R. 421-2 et R.421-9 du code de l'urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1,5 mètre de la limite.

7-2-3 Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011) est implantée à moins de 2,5 mètres 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 10 mètres.

Toutefois, au delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1-2.

7-2-4 Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.

- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

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.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul doit être au moins égale à 0,60 m.

7-2-5 Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

7-2-6 Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

7-2-7 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE UA 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **8 mètres** en tout point.

8-2 Règles particulières :

8-2-1 la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UA 9 :**L'emprise au sol des constructions****9-1 Règle générale :**

L'emprise au sol des rez-de-chaussée des constructions n'est pas réglementée

Toutefois l'emprise au sol (projection au sol) des différents étages situés au dessus du rez-de-chaussée est limitée à **60%** de la surface totale du terrain.

9-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UA 10 :**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval:

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

- En zone UA a : La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage.
- En zone UA b : La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **13 mètres** au faîtage.
- En zone UA c (Champrosay) : La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **11 mètres** au faîtage.

- En zone UA d (Mainville) : La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **13 mètres** au faîtage.

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011).

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE UA 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Les 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 si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.

Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 75% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés ou en surplomb.

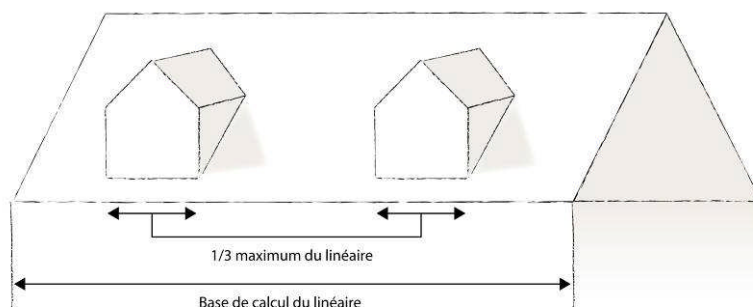
Une toiture à faible pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour :

- o un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- o un élément bâti de type véranda.

L'éclairage des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

▪ **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-1-2 Les éléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales

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

- **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 édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décorative. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Cas particulier pour les terrains présentant une façade avenue Marcelin Berthelot.

Les abords de l'avenue Marcelin Berthelot sont situés à l'intérieur de la Z.P.P.A.U.P. Les dispositions suivantes sont applicables :

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'une grille respectant les dispositions de la ZPPAUP. Leur hauteur totale n'excédera pas 1,5 mètre.
- Une seule entrée charretière, d'une largeur maximale de 3,5 mètres, est autorisée par parcelle.
- Les portes et les portillons, réalisés dans l'alignement des clôtures, doivent respecter les dispositions de la ZPPAUP.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches en annexe du règlement). Toute extension, surélévation 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 modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

ARTICLE UA 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

12-1-1 Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logement d'une SHON inférieure à 35m² : 1 place

- Logement d'une SHON comprise entre 35m² et 55 m² : 1 place et demi
- Autres logements : 2 places

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de SHON.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de SHON.

Pour les constructions à usage d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **80 m²** de SHON.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour toutes les constructions :

- les places commandées sont interdites.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.

12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011) à condition que :
 - a) il ne soit pas créé plus de 20m² de SHOB
 - et
 - b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos, les motos et le rangement des poussettes pour les constructions nouvelles :

- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant 8 logements ou plus, il doit être créé :
 - des locaux dédiés aux vélos et poussettes dont la surface doit correspondre au minimum à 1% de la SHON avec un minimum de 10 m², ce ou ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés ;
- Dans les constructions à destination de bureaux, il doit être créé :
 - des espaces dédiés aux vélos dont la surface doit correspondre au minimum à 1% Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés ;

- La création d'un espace dédié aux vélos et poussettes est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

12-3 Normes techniques (voir fiches en annexe)

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

ARTICLE UA 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales :

13-2-1 Les espaces libres

- **30 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-4 Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-4 Les 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.

ARTICLE UA 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

14-1 Règles générales :

Le COS est fixé à :

1,50 en UAa et UAb

Toutefois à l'intérieur de ce COS global, le COS des constructions destinées à l'habitation est limité à 1

0,40 en UAc (Champrosay)

0,80 en UAd (Mainville)

14-2 Règles particulières :

14-2-1 Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. Toutefois, ces constructions sont soumises au respect des articles 1 à 13 du présent règlement.

14-2-2 En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date de l'approbation du PLU et depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.