

Département des Yvelines (78)

Commune d'Andrésey

Mise en compatibilité
Plan Local d'Urbanisme



4

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du : 23 MARS 2017

Le Président,

Philippe TAUTU

Plan Local d'Urbanisme – Commune d'Andrésy

STDS 2014

I : DISPOSITIONS GENERALES

A : Champ d'application territorial du plan

B : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

C : Division du territoire en zones

D : Catégories de constructions qui peuvent être réglementées

E : Rappel sur les dispositions de l'AVAP

F : Éléments complémentaires inscrits au plan de zonage

G : Equipements publics ou d'intérêt collectifs

H : Adaptations mineures

I : Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

J : Encadrement de la division des parcelles

II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : ZONE UA

Chapitre 2 : ZONE UB

Chapitre 3 : ZONE UC

Chapitre 4 : ZONE UD

Chapitre 5 : ZONE UE

Chapitre 6 : ZONE UJ

III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : ZONE AU

IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : ZONE A

V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 : ZONE N

VI : ANNEXES

I. DISPOSITIONS GENERALES

A. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune d'ANDRÉSY.

B. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1- Les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme qui restent applicables (art.R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme)

Article R111-2 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

Article R111-4 *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

Article R111-15 : *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*

Article R 111.21 : *« 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. »*

1. Sont en outre notamment applicables, les articles L 111.3 - L 111.9 - L 111.10 et L421.4 du Code de l'Urbanisme qui stipulent que :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

Article L111-9 : *« L'autorité compétente peut surseoir à statuer [dans les conditions définies à l'article L. 111-8] dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération. »*

Article L 111.10 : *« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, [dans les conditions définies à l'article L. 111-8], dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. (...) Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. »*

2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui font l'objet d'une annexe du présent dossier.
3. Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal au titre de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme ; en outre sont institués des périmètres de préemption urbain renforcés en application de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme dont la liste figure en annexe du plan local d'urbanisme.
4. Les dispositions du P.L.U. peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le P.L.U. est rendu public ou approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent se présenter :

- si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers
- dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U., la procédure étant prévue à l'art. L315.4 du Code de l'Urbanisme.

5. Loi sur l'eau

Les textes ci-après relatifs à la loi sur l'eau peuvent avoir une incidence sur la teneur du projet :

- loi 92.3 du 3/01/92 : loi sur l'eau
- décret 93.743 du 29/03/93 : procédures d'autorisation et de déclaration
- décret 93.743 du 29/03/93 : nomenclature
- décret 92.1042 du 24/09/92 : application de l'article 5 de la loi sur l'eau
- décret 77.1141 du 12/10/77 : application de l'article 2 de la loi relative à la protection de la nature au 10 Juillet 1976
- loi 76.663 du 19/07/76 : installations classées pour la protection de l'environnement

Pour chaque article :

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 les susdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les travaux de ravalement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage, naturel ou bâti, identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-5-III 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. (en application des articles R421-23 h) et R421-17 d) du C. Urba).

C. Division du territoire en zones

1 - Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) et dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier.

- Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions de la partie II du présent règlement sont :

Les zones urbaines :

- la zone **UA**
- la zone **UB**
- la zone **UC** comprenant les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd
- la zone **UD** comprenant le secteur UDa
- la zone **UE**
- la zone **UJ**

- **Les zones à urbaniser** dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important et auxquelles s'appliquent les dispositions de la partie III du présent règlement sont :

- la zone **AU**, et ses secteurs **AUa et AUb**

- **Les zones agricoles** dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie IV du présent règlement sont :

- la zone **A**

- **Les zones naturelles et forestières** dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie V du présent règlement sont :

- la zone **N** comprenant les secteurs Na, Nb et Nc

2 - Chaque chapitre comporte les 16 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10 et le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher* développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

D. Dans le cadre d'un règlement, 9 catégories de constructions peuvent être réglementées :

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, les 9 catégories de constructions qui peuvent être réglementées sont les suivantes :

1. les constructions destinées à l'habitation ;
2. les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
3. les constructions destinées aux bureaux ;
4. les constructions destinées au commerce ;
5. les constructions destinées à l'artisanat ;
6. les constructions destinées à l'industrie ;
7. les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
8. les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
9. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

E. Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'applique sur le territoire de la commune d'Andrésy. Après l'accord du Préfet de Région en date du 21 octobre 2016, elle a été créée par la délibération du Conseil Communautaire de la CU GPS&O le 23 mars 2017.

1. Textes applicables et effets juridiques

L'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II, fonde la procédure de création des AVAP. Il est repris dans les articles L 642-1 à L 642-10 du code du patrimoine.

La loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, bien qu'ayant abrogé ces articles, stipule que « les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi ».

Par ailleurs, l'article 114 de cette même loi stipule que, « au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi. Ce règlement se substitue, le cas échéant, à celui de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable antérieurement. »

L'article 112 stipule pour sa part que « le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (...) applicable avant la date de publication de la présente loi continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du site patrimonial remarquable jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ».

2. Autorisations de travaux :

Depuis la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, le cadre juridique ayant trait aux autorisations à l'intérieure d'un site patrimonial remarquable est régi par le chapitre 2 de la partie 3 du livre 6 de la partie législative du code du patrimoine.

L'Article L. 632-1 de ce dernier stipule que, « *dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable* », excepté pour les immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques, sont notamment « *soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. (...) L'autorisation peut [alors] être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable* ».

Par ailleurs, conformément à l'article L.632-2 du code du patrimoine, l'autorisation prévue au titre de l'article L. 632-1 du code du patrimoine doit faire l'objet d'un accord de l'architecte des Bâtiments de France. « *En cas de silence de l'architecte des Bâtiments de France, cet accord est réputé donné* ». Dans le cas contraire, l'architecte des Bâtiments de France transmet son avis défavorable motivé ou sa proposition de prescriptions motivées à l'autorité compétente.

Une fois délivrée, l'autorisation énonce, le cas échéant, les prescriptions motivées auxquelles le demandeur doit se conformer.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article

En outre, « *les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable* ».

3. Possibilité de recours :

Conformément à l'article L.632-2 du code du patrimoine, « *en cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation transmet le dossier accompagné de son projet de décision à l'autorité administrative, qui statue après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture. En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir rejeté ce projet de décision* ».

Par ailleurs, un recours peut être exercé par le demandeur à l'occasion du refus d'autorisation de travaux. Il est alors adressé à l'autorité administrative, qui statue. En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir confirmé la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation ».

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article

L'article R. 423-68 du code de l'urbanisme énonce en complément que « le délai à l'issue duquel le préfet de région doit se prononcer sur un recours de l'autorité compétente contre l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France est, en l'absence d'évocation par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés :

- a) De quinze jours lorsque l'avis porte sur des travaux soumis à déclaration préalable et situés dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) D'un mois lorsque l'avis porte sur des travaux soumis à permis et situés dans une aire de mise en valeur du patrimoine ;
- c) De deux mois lorsque l'avis porte sur des travaux situés en secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine.

En l'absence de décision expresse du préfet de région à l'issue du délai mentionné aux alinéas précédents, le recours est réputé admis.

Le recours doit être adressé au préfet de région par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de sept jours à compter de la réception par l'autorité compétente de l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France. Une copie du recours est également adressée à l'architecte des Bâtiments de France.

Le préfet de région adresse notification du recours dont il est saisi au maire, lorsque celui-ci n'est pas l'auteur de la saisine, et au demandeur.

Le préfet statue :

a) Après avoir entendu, le cas échéant, l'instance consultative prévue par l'article L. 642-5 du code du patrimoine, lorsque le projet porte sur des travaux soumis à permis et est situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;

b) Après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites, lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques définis à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.

La décision expresse du préfet de région est notifiée à l'autorité compétente, ainsi qu'au maire et au demandeur. »

4. Documents d'urbanisme (articles L.151-43 du code de l'urbanisme et décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

En tant que servitude d'utilité publique, l'AVAP doit être annexée au P.L.U. Ses dispositions prévalent sur celles du P.L.U.

En cas de discordance entre le règlement du PLU et celui de l'AVAP, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

F. Éléments complémentaires inscrits aux documents graphiques (zonage et plan des servitudes)

1. - Les emplacements réservés

Les emplacements réservés (L 123-1, L123-1-5-V, R 123-11 : la liste de ces emplacements figurent sur le plan de zonage ainsi que dans la pièce 9. *Emplacements réservés* du dossier PLU. Le destinataire des emplacements réservés ainsi que la collectivité et organisme publics bénéficiaires y sont également précisés.

2. Les Espaces Paysagers à Protéger (EPP) au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger (EPP) (parcs et jardins remarquables, massifs forestiers,...), toute construction ou aménagement devra être de nature à sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite à moins qu'elles ne respectent les conditions édictées dans le présent règlement.

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées dans le présent règlement, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

3. Les éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme

Les bâtiments repérés au plan de zonage présentant un intérêt architectural ou patrimonial font l'objet de mesures de protection particulières précisées dans le présent règlement.

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées dans le présent règlement, les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial doivent être précédés, a minima, d'une déclaration préalable.

4. Les cônes de vues à respecter au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme

Les cônes de vues repérés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme définissant dans le règlement les dispositions qui assurent le maintien des perspectives identifiées, d'une part sur la forêt de Saint-Germain depuis le cône de vue n°1, et d'autre part, sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2. Le cône de vue n°3 vise l'interdiction des constructions nouvelles dans le cône de vue.

5. Le périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques au titre de l'article L.621-30 du code du patrimoine

Dans un périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, lorsqu'ils sont « visibles du monument historique ou visibles en même temps que lui », et qu'ils ne sont pas compris dans l'AVAP, « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords ».

Conformément à l'article L621-32 du code du patrimoine, « les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues à l'article L. 632-2 du présent code ».

6. Les périmètres susceptibles d'avoir été affectés par des travaux souterrains

Périmètre délimitant les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains.

7. La zone non aedificandi de part et d'autre du faisceau du projet d'A104

8. Le périmètre de protection acoustique

Il concerne les abords des infrastructures routières et ferroviaires. La largeur des secteurs affectés par le bruit est comptée de part et d'autre de l'infrastructure. La liste des tronçons concernant la commune d'Andrésey et la largeur du secteur affecté par le bruit figurent dans la pièce 8. Annexe du dossier PLU. A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°00.205/DUEL du 10 Octobre 2000

9. Le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement au titre de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme

L'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme fixe que :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».

10. Le périmètre de servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs où s'impose une servitude de mixité sociale définie au plan de zonage, en application de l'article L 123-1-5-II 4°, en cas de réalisation d'un programme de plus de 800 m² de surface de plancher à usage de logement, 35% de la surface de plancher minimum du programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

Dans le reste des zones urbaines ou à urbaniser, en cas de réalisation d'un programme de plus de 600 m² de surface de plancher ou supérieur à 8 logements, 30% de la surface de plancher minimum du programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

11. Les Emplacements Réservés 100% de logements locatifs sociaux, au titre de l'article L.123-2b) du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs où s'impose ce type d'emplacements réservés, identifiés au plan de zonage, en application de l'article L.123-2b) du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, la totalité de ces logements doit être affecté à des logements sociaux.

12. Le linéaire où doit être préservé ou développé la diversité commerciale au titre de l'article L 123-1-5-II 5° du Code de l'Urbanisme

Afin de préserver et développer la diversité commerciale conformément aux dispositions de l'article L123-1-5-II 5°, le document graphique définit les linéaires de rue où le commerce de proximité sont recommandés, et les autres destinations ne seront autorisés que dans des cas particuliers.

13. Les périmètres de protection de champ captant prescrit par arrêté préfectoral n°95-025 SUEL du 03/02/1995

Servitudes résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables souterraines et minérales autour du forage d'Andrésy. Le plan de zonage distingue les zones de protection immédiate, rapprochée et éloignée.

14. La bande de protection des lisières des massifs boisés au titre du SDRIF

Le plan comprend à titre indicatif le tracé d'une bande de protection de **50 mètres** à compter de la lisière des bois et forêts de plus de 100 hectares.

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation sera proscrite dans cette bande de protection.

Ainsi, toute nouvelle emprise à l'intérieur de la bande de 50 mètres est refusée dès lors qu'elle conduit à une avancée de l'urbanisation en direction du massif, et non à une densification du tissu urbain existant.

Cette bande d'inconstructibilité ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements publics : pylônes, ouvrage de gestion de l'eau (assainissement, station de pompage) entre autres.

15. Les zones exposées du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) liés aux carrières souterraines de gypse abandonnées du massif de l'Hautil.

Le règlement du PPRN carrières définit les utilisations du sol autorisées spécifiquement sur chacune de ces deux zones.

16. Les zones exposées du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Vallée de la Seine et de l'Oise

Le règlement du PPRI de la Vallée de la Seine et de l'Oise définit les utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions spécifiquement sur chacune des zones concernées.

17. Les canalisations de transport gaz prescrit par arrêté et circulaire préfectorale n°06-254 du 4 août 2006

Servitudes résultant de l'instauration de périmètres (zone permanente, zone intermédiaire et zone de vigilance) prévoyant des dispositions particulières en matière de nouvelle construction.

G. Equipements publics ou d'intérêt collectif

Dans toutes les zones, les installations, ouvrages et/ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisée même s'ils ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

H. Adaptations mineures

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du maire. Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définie par la réglementation en vigueur.

I. Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Les commerces sont exonérés de stationnement dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et dans la limite de 150 m² de surface de plancher. Au-delà, il sera exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

J. Encadrement de la division des parcelles

Dans le cadre de la construction sur un même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance tel que défini à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 12 et 13 ne s'appliquent pas à l'assiette globale du projet mais à chaque lot issu de la division.
Aucun contrat de cours communes ou de servitudes de vues ne peut venir déroger aux règles prévues au présent Plan Local d'Urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA est en totalité comprise dans le périmètre de l'AVAP dont les dispositions s'imposent au PLU en terme de servitude d'utilité publique. Les secteurs de l'AVAP concernés dans le cas présent sont l'A.4, A5.1, A5.3, A5.6, B.8, B.10 et B14, ainsi qu'une partie de l'A3.

La zone UA est en partie concernée par le PPRI dont les dispositions s'imposent au P.L.U en termes de servitudes d'utilité publique.

La zone UA est en partie concernée par un périmètre délimitant les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains, dont les dispositions s'imposent au P.L.U en termes de servitudes d'utilité publique.

La zone UA est en partie concernée par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte. Il est ainsi rappelé qu'en cas de projet venant impacter le caractère humide de ces secteurs, le pétitionnaire est soumis au code de l'environnement et le projet doit faire l'objet d'études (faunistique, floristique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide).

Les mots suivis d'un astérisque * font l'objet d'une définition en annexe 1 du présent règlement.

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

Dans les zones indiquées aux plans comme "affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains", l'opportunité de prescriptions spéciales sera examinée pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°00.205/DUEL du 10 Octobre 2000.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-5-III 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. (Articles R421-23 h) et R421-17 d) du Code de l'Urbanisme)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités agricoles,
- Les activités industrielles,
- Les entrepôts,
- Les décharges ainsi que les dépôts* à l'air libre,
- Les campings, caravanings, dépôts* de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent,
- Les habitations légères de loisirs,
- La création ou l'extension de carrières ou de gravières,
- Les parcs résidentiels de loisirs et parcs d'attraction,
- Les dépôts* de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets,
- Les groupes de garages,

- Les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UA 1, sont admises :

- Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations voisines (olfactive, sonore, ...) ou qu'elles n'entraînent pas un trafic incompatible avec le caractère résidentiel.
- Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local ou d'un enclos adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière. En complément, un système enterré (conteneurs enterrés) peut être aménagé.
- En application des dispositions de l'article L 123-1-5-II 5° du Code de l'urbanisme, en bordure de la rue du Général Leclerc et du boulevard Noël Marc, mentionnés sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :
 - o la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite ;
 - o les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

Dans les secteurs délimités par un emplacement réservé 100% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L 123-2-b du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, **100% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux.**

Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès sur le Quai de Seine et le Quai de l'Ecluse est interdit, sauf pour les unités foncières n'ayant pas d'accès véhicules possibles sur une autre voie.

Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un dispositif de traitement individuel conforme à la législation en cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux si aucun raccordement n'est envisageable.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux exigences réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis pour les constructions nouvelles.

Article UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES A USAGE PUBLIC

Les constructions devront reprendre les règles d'implantation stipulées dans les prescriptions réglementaires de l'AVAP.

Lorsque qu'aucune prescription de l'AVAP ne s'applique, il convient de reprendre les règles dominantes d'implantation des constructions relevant d'une typologie patrimoniale les plus proches.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES* SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées doivent respecter les règles suivantes :

- façades comportant des baies : la distance par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L=H$), avec un recul minimal de 8 mètres,
- façades ne comportant des baies qu'en rez-de-chaussée non surélevé : la distance par rapport à la limite séparative n'est pas réglementée à condition qu'un mur mitoyen ou appartenant au demandeur, d'une hauteur minimale de 1,90 mètres existe ou soit érigé le long de la limite considérée,
- façades aveugles ou ne comportant que des baies constituées d'éléments translucides et dont la partie ouvrante est située à plus de 1,90 mètres du plancher intérieur : la distance par rapport à la limite séparative sera au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L=H/2$), avec un recul minimal de 2,50 mètres.

Les annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m et n'occasionnant pas de nuisances pourront s'implanter en limites séparatives.

Les annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m devront observer les règles de recul des constructions principales.

Dans le cas de constructions érigées en limites séparatives : la façade située en limites séparatives devra être aveugle.

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de **3 mètres minimum** doit être observée entre deux constructions sur une même propriété.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, il conviendra de respecter les prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP.

Article UA 9 – EMPRISE DU SOL

L'emprise au sol totale des **annexes* ne devra pas dépasser 30m²**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux services et équipements d'utilité publique.

Article UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée par rapport au terrain naturel au centre de la construction, ne devra pas excéder **12 mètres au faitage**.

En cas de rez-de-chaussée accueillant des activités commerciales ou des équipements publics, la hauteur des constructions ne devra pas excéder **13 mètres au faitage**.

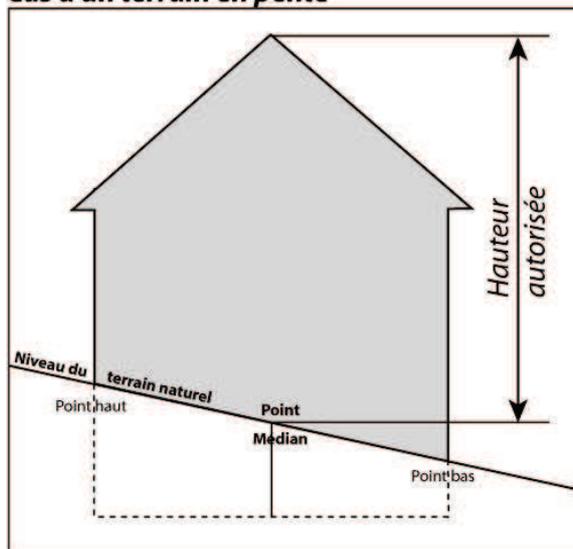
Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur la forêt de Saint-Germain depuis le cône de vue n°1 représenté au plan de zonage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représenté au plan de zonage.

Par ailleurs, tout projet ayant pour conséquence la modification ou l'édification d'une construction devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP.

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, au milieu de la section, avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faitage*, et pour les toitures terrasses jusqu'au haut de la partie maçonnée de l'acrotère*.

Cas d'un terrain en pente



Les dépassements des édifices tels que les cheminées, ventilations, machineries d'ascenseurs ou autres, sont autorisés dans la limite de 0,80m de hauteur par rapport au faîtage*, ou au haut de la partie maçonnée de l'acrotère* pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes* ne devra pas dépasser 3,50 m au faîtage.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

A ce titre, tout projet ayant pour conséquence la modification de l'aspect extérieur d'une construction, ou l'édification d'une construction nouvelle, devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP

- Façades

Les enduits seront impérativement utilisés pour protéger les maçonneries sauf lorsque le matériau choisi a vocation à être utilisé comme parement de façade. La nature et l'aspect des enduits doivent être adaptés à la construction.

Il est interdit de laisser apparents les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit.

Les couleurs des enduits, des menuiseries et des modénatures devront respecter le nuancier de la charte couleurs annexée au PLU. Ils seront adaptés à la typologie de la construction et coordonnés avec les matériaux utilisés en décor sur la façade.

Les teintes devront être en harmonie avec les constructions voisines. Les peintures et les espagnolettes devront être peintes dans la même couleur que les volets qui les supportent.

Pour les extensions et surélévations. La construction devra former un ensemble harmonieux et s'accorder avec la construction existante.

Toute adjonction de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

- Toitures

Les toitures pourront être :

- A deux pans ou en combinaison de toitures à deux pans. Leur pente reprendra la dominante du secteur,
- A un seul versant en cas d'extension de bâtiments principaux ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses et en verre sont également autorisées.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Lucarnes : elles seront proportionnées au volume de la toiture. Il ne sera autorisé qu'un seul type de lucarne par pan de toiture. Les lucarnes pourront toutefois être associées à des fenêtres de toit.

Sur un pan de toiture d'une largeur inférieure à 10m, un maximum de 2 lucarnes est autorisé.

Sur un pan de toiture d'une largeur supérieure à 10m, 1 lucarne est autorisée par 5 m de largeur de pan.

Fenêtres de toit : elles sont autorisées si elles respectent l'ordonnancement général des constructions existantes ou projetées. Les fenêtres de toit pourront toutefois être associées à des lucarnes.

Sur un pan de toiture d'une largeur inférieure à 10m, 2 fenêtres de toit sont autorisées.

Sur un pan de toiture d'une largeur supérieure à 10m, 1 fenêtre de toit est autorisée par 5 m de largeur de pan.

Les châssis de toit en saillie sont interdits.

- Menuiseries

Les menuiseries neuves réalisées en bois, acier ou aluminium seront peintes.

Sont interdits sur toutes les constructions :

- Les volets à écharpes,
- Les couleurs qui ne sont pas référencées dans le nuancier de la charte couleur annexée au PLU

Les éventuels caissons extérieurs des volets-roulants ne devront pas dépasser le nu de la façade.

- Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions et les clôtures existantes. Elles doivent reprendre les caractéristiques dominantes des clôtures situées sur les parcelles mitoyennes.

Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre sauf si elles entrent dans une composition où la hauteur des clôtures existantes est supérieure.

Les clôtures maçonnées devront être traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions.

Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement.

Les enduits seront teintés dans la masse.

Le long des voies publiques et privées :

Elles seront constituées :

- Soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit,
- Soit par des murs bahuts surmontés d'une grille.

Les protections visuelles devront se faire sous forme de festonnage ou de haies végétales.

Les murs et murets pourront être en pierre, brique pleine, ou en maçonnerie avec parement pierre ou brique, ou en maçonnerie enduite ou peinte. Ils seront nécessairement surmontés d'un chaperon.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de copropriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

- Annexes

Les annexes et abris de jardins doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages urbains ou naturels, ainsi qu'avec la conservation des perspectives. Elles respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux. Les éléments notoirement étrangers à la région seront interdits.

Les toitures des annexes seront soit :

- A deux ou à un pan. Elles seront réalisées en matériaux teintés en harmonie avec les constructions principales,
- Soit en terrasse.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

- Divers

Les machineries d'ascenseur ne devront pas émerger de la couverture. Les bouches de ventilation seront positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

Les éléments existants en pierre doivent être protégés.

Les éléments comme les coffrets de réseaux, les boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, incorporés aux murs ou clôtures.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être implantés en priorité sur les toitures les plus basses et les toitures secondaires. Ils doivent être intégrés sans saillie dans les toitures et ne pas être visibles depuis l'espace public.

L'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable que sont les panneaux solaires doit être conforme aux prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP.

- Remblais

Ils ne seront autorisés qu'à l'arrière du volume de la construction principale et non visible de la voie.

Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'aménagement des places de stationnement devra être réalisé de manière à assurer le stockage des véhicules de manière effective. A ce titre, la taille minimum d'une place de stationnement sera de 2,5 x 5 mètres.

Constructions à usage d'habitat

Il sera réservé pour les logements :

1 place de stationnement par tranche ouverte de 50m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement (exemple : 1 à 50 m² : 1 place ; 51 à 100 m² : 2 places ;...).

Une place de stationnement par tranche de 10 logements sera dédiée aux visiteurs.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, dans les opérations de plus de 10 logements, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement et leurs caractéristiques seront déterminés en fonction des besoins.

Constructions à usages autres que l'habitat

1 place de stationnement par tranche ouverte de 50m² de surface de plancher.

La pente des accès aux garages et parkings ne devra pas excéder 15 % avec un maximum de 5% dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de la limite d'emprise de la voie.

Les parkings extérieurs devront être organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Il n'est exigé qu'**une place de stationnement par logement**.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute intervention devra se conformer aux prescriptions réglementaires stipulées dans les sections « *Jardins, alignements d'arbres et masses végétales* » et « *Vues* » de la partie « *Éléments de paysage identifiés* » du règlement de l'AVAP.

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction, hormis les aires de stationnement, doivent être plantées et convenablement entretenues à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

En outre, les marges d'isolement prévues à l'article UA 7 entre la zone d'activités et les secteurs d'habitat, doivent être plantées d'une haie vive suffisamment dense pour former un écran visuel et accompagnées d'une bande engazonnée d'une largeur minimum de 4 mètres.

Éléments remarquables

Les Éléments Paysagers à Protéger (EPP) repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont autorisées, les dispositifs d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant et sous réserve des dispositions réglementaires spécifiques l'AVAP. De plus, les ITE installées en limite séparative sont autorisées sous réserve du respect du droit privé.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Article UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB est en totalité comprise dans le périmètre de l'AVAP dont les dispositions s'imposent au PLU en terme de servitude d'utilité publique. Les secteurs de l'AVAP concernés dans le cas présent sont l'A.3, A.4, A5.4, A5.6, B.8, B.10, B.12, B.13.

La zone UB est en partie concernée par le PPRI dont les dispositions s'imposent au P.L.U en termes de servitudes d'utilité publique.

La zone UB est en partie concernée par un périmètre délimitant les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains, dont les dispositions s'imposent au P.L.U en termes de servitudes d'utilité publique.

La zone UB est en partie concernée par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte. Il est ainsi rappelé qu'en cas de projet venant impacter le caractère humide de ces secteurs, le pétitionnaire est soumis au code de l'environnement et le projet doit faire l'objet d'études (faunistique, floristique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide).

Les mots suivis d'un astérisque * font l'objet d'une définition en annexe 1 du présent règlement.

Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

Dans les zones indiquées aux plans comme "affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains", l'opportunité de prescriptions spéciales sera examinée pour toute demande de d'autorisation d'urbanisme.

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°00.205/DUEL du 10 Octobre 2000.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-5-III 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. (Articles R421-23 h) et R421-17 d) du Code de l'Urbanisme)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités agricoles,
- Les activités industrielles,
- Les entrepôts,
- Les décharges ainsi que les dépôts* à l'air libre,
- Les campings, caravanings, dépôts* de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent,
- Les habitations légères de loisirs,
- La création ou l'extension de carrières ou de gravières,
- Les parcs résidentiels de loisirs et parcs d'attraction,
- Les dépôts* de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets,

- Les groupes de garages,
- Les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UB 1, sont admises :

- Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations voisines (olfactive, sonore, ...) ou qu'elles n'entraînent pas un trafic incompatible avec le caractère résidentiel.
- Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local ou d'un enclos adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière. En complément, un système enterré (conteneurs enterrés) peut être aménagé.

En application des dispositions de l'article L 123-1-5-II 5° du Code de l'urbanisme, en bordure du boulevard Noël Marc, mentionnés sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès sur le Quai de Seine et Quai de l'Ecluse est interdit, sauf pour les unités foncières n'ayant pas d'accès véhicules possibles sur une autre voie.

Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un dispositif de traitement individuel conforme à la législation en cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux si aucun raccordement n'est envisageable.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux exigences réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis pour les constructions nouvelles.

Article UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES A USAGE PUBLIC

Les constructions devront reprendre les règles d'implantation stipulées dans les prescriptions réglementaires de l'AVAP.

Lorsque qu'aucune prescription de l'AVAP ne s'applique, il convient reprendre les règles dominantes d'implantation des constructions relevant d'une typologie patrimoniale les plus proches.

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES* SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives** selon les règles suivantes :

- façades comportant des baies : la distance par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L=H$), avec un recul minimal de 8 mètres,
- façades aveugles ou ne comportant que des baies constituées d'éléments translucides et dont la partie ouvrante est située à plus de 1,90 mètres du plancher intérieur : la distance par rapport à la limite séparative sera au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ou à l'acrotère ($L=H/2$), avec un recul minimal de 2,50 mètres.

Les châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à moins de 1.90m du plancher intérieur devront être implantés à au moins 8m des limites séparatives leur faisant face.

Les annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m et n'occasionnant pas de nuisances pourront s'implanter en limites séparatives.

Les annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m devront observer les règles de recul des constructions principales.

Dans le cas de constructions érigées en limites séparatives : la façade située en limites séparatives devra être aveugle.

Peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul :

- les accès, les murs de soutènement, les ouvrages souterrains et les terrasses de plain-pied.
- Les perrons non clos, les débords de toitures et les corniches dans la limite d'un mètre à partir du nu de la façade.

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

Une distance de **10 mètres minimum** doit être observée entre deux constructions sur une même propriété.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, il conviendra de respecter les prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction principale ne peut excéder **20 % de la surface du terrain**.

L'emprise au sol totale des annexes* ne devra pas dépasser 5% de la superficie de l'entité foncière.

Ces règles ne s'appliquent pas aux services et équipements d'utilité publique.

Article UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée par rapport au terrain naturel au centre de la construction, ne devra pas excéder **12 mètres au faitage**.

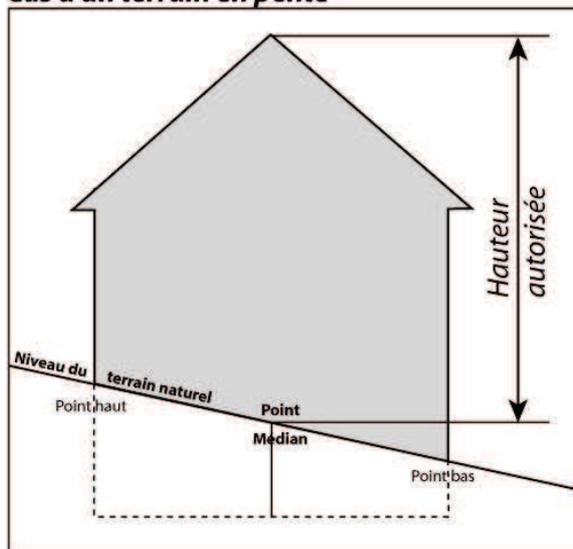
Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur la forêt de Saint-Germain depuis le cône de vue n°1 représentés au plan de zonage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représentés au plan de zonage.

Par ailleurs, tout projet ayant pour conséquence la modification ou l'édification d'une construction devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP.

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, au milieu de la section, avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faitage*, et pour les toitures terrasses jusqu'au haut de la partie maçonnée de l'acrotère*.

Cas d'un terrain en pente



Les dépassements des édifices tels que les cheminées, ventilations, machineries d'ascenseurs ou autres, sont autorisés dans la limite de 0,80 m de hauteur par rapport au faîtage*, ou au haut de la partie maçonnée de l'acrotère* pour les toitures terrasses.

Pour les bâtiments annexes*, la hauteur est limitée 3,50 m au faîtage.

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

A ce titre, tout projet ayant pour conséquence la modification de l'aspect extérieur d'une construction, ou l'édification d'une construction nouvelle, devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP.

- Façades

Les enduits seront impérativement utilisés pour protéger les maçonneries sauf lorsque le matériau choisi a vocation à être utilisé comme parement de façade. La nature et l'aspect des enduits doivent être adaptés à la construction.

Il est interdit de laisser apparents les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit.

Les couleurs des enduits, des menuiseries et des modénatures devront respecter le nuancier de la charte couleurs annexée au PLU. Ils seront adaptés à la typologie de la construction et coordonnées avec les matériaux utilisés en décor sur la façade.

Les teintes devront être en harmonie avec les constructions voisines. Les peintures et les espagnolettes devront être peintes dans la même couleur que les volets qui les supportent.

Pour les extensions et surélévations. La construction devra former un ensemble harmonieux et s'accorder avec la construction existante.

Toute adjonction de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

- Toitures

Les toitures pourront être :

- A deux pans ou en combinaison de toitures à deux pans. Leur pente reprendra la dominante du secteur,
- A un seul versant en cas d'extension de bâtiments principaux ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses et en verre sont également autorisées.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Lucarnes : elles seront proportionnées au volume de la toiture. Il ne sera autorisé qu'un seul type de lucarne par pan de toiture. Les lucarnes pourront toutefois être associées à des fenêtres de toit.

Sur un pan de toiture d'une largeur inférieure à 10m, un maximum de 2 lucarnes est autorisé.

Sur un pan de toiture d'une largeur supérieure à 10m, 1 lucarne est autorisée par 5 m de largeur de pan.

Fenêtres de toit : elles sont autorisées si elles respectent l'ordonnancement général des constructions existantes ou projetées. Les fenêtres de toit pourront toutefois être associées à des lucarnes.

Sur un pan de toiture d'une largeur inférieure à 10m, 2 fenêtres de toit sont autorisées.

Sur un pan de toiture d'une largeur supérieure à 10m, 1 fenêtre de toit est autorisée par 5 m de largeur de pan.

Les châssis de toit en saillie sont interdits.

- Menuiseries

Les menuiseries neuves réalisées en bois, acier ou aluminium seront peintes.

Sont interdits sur toutes les constructions :

- Les volets à écharpes,
- Les couleurs qui ne sont pas référencées dans le nuancier de la charte couleur annexée au PLU

Les éventuels caissons extérieurs des volets-roulants ne devront pas dépasser le nu de la façade.

- Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions et les clôtures existantes. Elles doivent reprendre les caractéristiques dominantes des clôtures situées sur les parcelles mitoyennes.

Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre sauf si elles entrent dans une composition où la hauteur des clôtures existantes est supérieure.

Les clôtures maçonnées devront être traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions.

Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement.

Les enduits seront teintés dans la masse.

Le long des voies publiques et privées :

Elles seront constituées :

- Soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit,

- Soit par des murs bahuts surmontés d'une grille.

Les protections visuelles devront se faire sous forme de festonnage ou de haies végétales.

Les murs et murets pourront être en pierre, brique pleine, ou en maçonnerie avec parement pierre ou brique, ou en maçonnerie enduite ou peinte. Ils seront nécessairement surmontés d'un chaperon.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de copropriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

- Annexes

Les annexes et abris de jardins doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages urbains ou naturels, ainsi qu'avec la conservation des perspectives. Elles respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux. Les éléments notoirement étrangers à la région seront interdits.

Les toitures des annexes seront soit :

- A deux ou à un pan. Elles seront réalisées en matériaux teintés en harmonie avec les constructions principales,
- Soit en terrasse.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

- Divers

Les machineries d'ascenseur ne devront pas émerger de la couverture. Les bouches de ventilation seront positionnées de façon à être invisibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

Les éléments existants en pierre doivent être protégés.

Les éléments comme les coffrets de réseaux, les boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, incorporés aux murs ou clôtures.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être implantés en priorité sur les toitures les plus basses et les toitures secondaires. Ils doivent être intégrés sans saillie dans les toitures et ne pas être visibles depuis l'espace public.

L'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable que sont les panneaux solaires doit être conforme aux prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP.

- Remblais

Ils ne seront autorisés qu'à l'arrière du volume de la construction principale et non visible de la voie.

Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'aménagement des places de stationnement devra être réalisé de manière à assurer le stockage des véhicules de manière effective. A ce titre, la taille minimum d'une place de stationnement sera de 2,5 x 5 mètres.

Constructions à usage d'habitat

1 place de stationnement par tranche ouverte de 50m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement (exemple : 1 à 50 m² : 1 place ; 51 à 100 m² : 2 places ;...).

Une place de stationnement par tranche de 10 logements sera dédiée aux visiteurs.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, dans les opérations de plus de 10 logements, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement et leurs caractéristiques seront déterminés en fonction des besoins.

Constructions à usages autres que l'habitat

1 place de stationnement par tranche ouverte de 50m² de surface de plancher.

La pente des accès aux garages et parkings ne devra pas excéder 15 % avec un maximum de 5% dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de la limite d'emprise de la voie.

Les parkings extérieurs devront être organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute intervention devra se conformer aux prescriptions réglementaires stipulées dans les sections « *Jardins, alignements d'arbres et masses végétales* » et « *Vues* » de la partie « *Éléments de paysage identifiés* » du règlement de l'AVAP.

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction, hormis les aires de stationnement, doivent être plantées et convenablement entretenues à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

En outre, les marges d'isolement prévues à l'article UB 7 entre la zone d'activités et les secteurs d'habitat, doivent être plantées d'une haie vive suffisamment dense pour former un écran visuel et accompagnées d'une bande engazonnée d'une largeur minimum de 4 mètres.

Éléments remarquables :

Les Éléments Paysagers à Protéger (EPP) repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont autorisées, les dispositifs d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant et sous réserve des dispositions réglementaires spécifiques de l'AVAP. De plus, les ITE installées en limite séparative sont autorisées sous réserve du respect du droit privé.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Article UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC est en partie comprise dans le périmètre de l'AVAP dont les dispositions s'imposent au PLU en terme de servitude d'utilité publique. Les secteurs de l'AVAP concernés dans le cas présent sont l'A.1, A.2, A5.2, A5.5, B.10, B.11, B.12, B.13, B.15 et B.16, ainsi qu'une partie du secteur B8.

La zone UC est en partie concernée par une zone non aedificandi de part et d'autre du faisceau du projet d'A104.

La zone UC est en partie concernée par le PPRI dont les dispositions s'imposent au P.L.U en termes de servitudes d'utilité publique.

La zone UC est en partie concernée par un périmètre délimitant les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains, dont les dispositions s'imposent au P.L.U en termes de servitudes d'utilité publique.

La zone UC est en partie concernée par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte. Il est ainsi rappelé qu'en cas de projet venant impacter le caractère humide de ces secteurs, le pétitionnaire est soumis au code de l'environnement et le projet doit faire l'objet d'études (faunistique, floristique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide).

La zone UC comprend un secteur UCa, un secteur UCb, un secteur UCc (pour l'opération Colonna), et un secteur UCd (site de l'ancien collège).

Les mots suivis d'un astérisque * font l'objet d'une définition en annexe 1 du présent règlement.

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

Dans les zones indiquées aux plans comme "affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains", l'opportunité de prescriptions spéciales sera examinée pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°00.205/DUEL du 10 Octobre 2000.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-5-III 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R421-23 h) et R421-17 d) du Code de l'Urbanisme)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités agricoles,
- Les activités industrielles
- Les entrepôts,
- Les décharges ainsi que les dépôts* à l'air libre,
- Les campings, caravanings, dépôts* de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent,
- Les habitations légères de loisirs,
- La création ou l'extension de carrières ou de gravières,

- Les parcs résidentiels de loisirs et parcs d'attraction,
- Les dépôts* de véhicules usagés de type casses ou ferrailles,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets,
- Les groupes de garages,
- Les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

Dans le secteur délimité par un périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement au titre de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme, toute construction et installation dont la surface de plancher* est supérieure à 50m² est interdite.

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

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UC 1, sont admises :

- Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations voisines (olfactive, sonore, ...) ou qu'elles n'entraînent pas un trafic incompatible avec le caractère résidentiel.
- Dans toute la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles contribuent au service public ferroviaire.
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local ou d'un enclos adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière. En complément, un système enterré (conteneurs enterrés) peut être aménagé.

Dans le secteur délimité par un périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement au titre de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 50m²

Dans les secteurs délimités par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de plus de 800 m² de surface de plancher, 35% minimum de ce programme doit être affecté à des logements sociaux.

Dans les secteurs délimités par un emplacement réservé 100% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L 123-2-b du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux.

En application des dispositions de l'article L 123-1-5-II 5° du Code de l'urbanisme, en bordure des rues du Maréchal Foch, Pasteur et avenue des Robaresses, mentionnés sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès sur le Quai de Seine et le Quai de l'Ecluse est interdit, sauf pour les unités foncières n'ayant pas d'accès véhicules possibles sur une autre voie.

Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un dispositif de traitement individuel conforme à la législation en cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux si aucun raccordement n'est envisageable.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux exigences réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis pour les constructions nouvelles.

Article UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES A USAGE PUBLIC

Les constructions devront reprendre les règles d'implantations stipulées dans les prescriptions réglementaires de l'AVAP.

Lorsque qu'aucune prescription de l'AVAP ne s'applique, ou en dehors du périmètre de l'AVAP, il convient de se conformer aux règles ci-dessous.

Dans la zone UC, en dehors des secteurs UCc et UCd, les constructions devront reprendre les règles dominantes d'implantation des constructions les plus proches et devront s'implanter :

- **soit à l'alignement,**
- **soit avec un retrait d'au moins 2m** par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UCc, les constructions devront reprendre les règles dominantes d'implantation des constructions les plus proches et devront s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait minimal de 0,5 mètre. Toutefois, dans une bande de recul de 2 mètres à compter de l'alignement, des dérogations pourront être accordées pour des motifs architecturaux.

Dans le secteur UCd, les constructions devront s'implanter avec un retrait de 2 mètres. Toutefois, les balcons en saillie peuvent s'implanter dans la marge de retrait dans la limite de 2 mètres.

Dans toute la zone UC :

En cas de construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels permettant le séquençage de la façade pourront être autorisés sous réserve de la bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant.

Les extensions devront soit respecter la marge de retrait imposée, soit s'aligner au nu du bâtiment existant.

Peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de retrait :

- les accès, les murs de soutènement, les ouvrages souterrains et les terrasses de plain-pied,
- les perrons non clos, les débords de toitures, les corniches et les balcons dans la limite d'un mètre à partir de la façade.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES* SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon les règles suivantes :

- façades comportant des baies : la distance par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L=H$), avec un recul minimal de 8 mètres,
- en cas de façade aveugle ou ne comportant que des baies constituées d'éléments translucides et dont la partie ouvrante est située à plus de 1,90m du plancher intérieur : la distance par rapport à la limite séparative sera au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L=H/2$), avec un recul minimal de 5m pour les constructions de plus de 10m de haut et un recul minimal de 2.50m pour les constructions de moins de 10m de haut.

Les constructions de moins de 10m de hauteur pourront s'implanter sur une seule limite séparative latérale, en cas de façade aveugle.

Les châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à moins de 1.90m du plancher intérieur devront être implantés à au moins 8m des limites séparatives leur faisant face.

Les constructions et installations autorisées situées dans le périmètre du secteur B.15 de l'AVAP doivent se conformer aux prescriptions réglementaires spécifiques de ce dernier.

Les annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m et n'occasionnant pas de nuisances pourront s'implanter en limites séparatives.

Les annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m devront observer les règles de recul des constructions principales.

Peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul :

- les accès, les murs de soutènement, les ouvrages souterrains et les terrasses de plain-pied.
- Les perrons non clos, les débords de toitures et les corniches dans la limite d'un mètre à partir du nu de la façade.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité gare.

Dans le secteur UCa, les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter sur les deux limites* séparatives latérales.

Dans le seul secteur UCc, en cas de façade aveugle, la hauteur de la construction, mesurée dans une bande de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives :

- Si elle est supérieure à 10 mètres, alors la construction s'implante au-delà de cette bande,
- Si elle est inférieure à 10 mètres, alors la construction peut s'implanter dans cette bande.

Dans le secteur UCd, les constructions et installations autorisées doivent s'implanter avec un recul minimal de 8 m par rapport aux limites* séparatives pour les constructions de plus de 10m de hauteur et avec un recul minimal de 6 m par rapport aux limites* séparatives pour les constructions de moins de 10m de hauteur. Toutefois, les balcons en saillie peuvent s'implanter dans la marge de recul dans la limite de 2m.

Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé, sauf prescriptions contraires de l'AVAP.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, il conviendra de respecter les prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP.

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UC, en dehors du secteur UCa, l'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder **60 % de la superficie du terrain**.

Dans le secteur UCa, l'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder **50 % de la superficie du terrain**

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol totale des annexes* ne pourra excéder 60m².

Ces règles ne s'appliquent pas aux services et équipements d'utilité publique.

Article UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

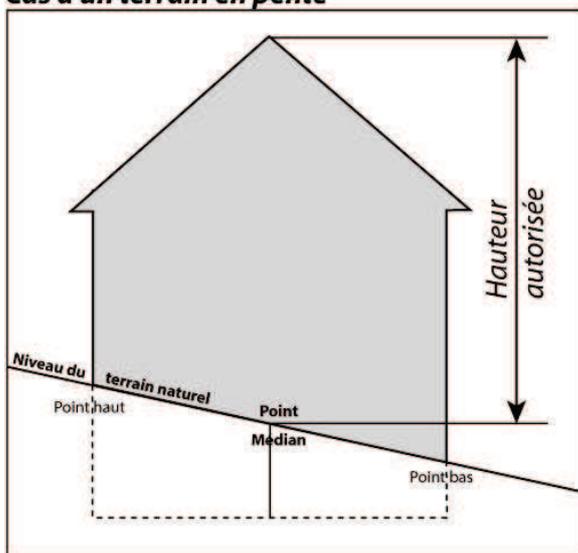
La hauteur des constructions mesurée par rapport au terrain naturel au centre de la construction, ne devra pas excéder :

- En zone UC, en dehors des secteurs UCa et UCb : 13 mètres au faîtage*,
- Dans le secteur UCa : 12 mètres au faîtage*,
- Dans le secteur UCb : 10 mètres au faîtage*.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur la forêt de Saint-Germain depuis le cône de vue n°1 représentés au plan de zonage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représentés au plan de zonage.

Cas d'un terrain en pente



Pour les terrains en pente situés Quai de Seine et uniquement dans une bande de 85m de profondeur à compter de l'alignement dudit quai, la hauteur au faîtage mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 14 mètres au milieu de la section.

Par ailleurs, tout projet ayant pour conséquence la modification ou l'édification d'une construction devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP.

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, au milieu de la section, avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage*, et pour les toitures terrasses jusqu'au haut de la partie maçonnée de l'acrotère*.

Les dépassements des édifices tels que les cheminées, ventilations, machineries d'ascenseurs ou autres, sont autorisés dans la limite de 0,80m de hauteur par rapport au faîtage*, ou au haut de la partie maçonnée de l'acrotère* pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes* ne devra pas dépasser 3,50 m au faîtage.

Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

A ce titre, tout projet ayant pour conséquence la modification de l'aspect extérieur d'une construction, ou l'édification d'une construction nouvelle, devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP

Les garages et les annexes* devront s'harmoniser avec la construction principale.

- Façades

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings...) ne pourront en aucun cas rester apparents. Les enduits seront teintés dans la masse. L'aspect de la surface sera de type « enduit gratté ».

Pour les extensions et surélévations. La construction devra former un ensemble harmonieux et s'accorder avec la construction existante.

Toute adjonction de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

- Toitures

Lucarnes : elles seront proportionnées au volume de la toiture. Il ne sera autorisé qu'un seul type de lucarne par pan de toiture. Les lucarnes pourront toutefois être associées à des fenêtres de toit.

Sur un pan de toiture d'une largeur inférieure à 10m, un maximum de 2 lucarnes est autorisé.

Sur un pan de toiture d'une largeur supérieure à 10m, 1 lucarne est autorisée par 5 m de largeur de pan.

Fenêtres de toit : elles sont autorisées si elles respectent l'ordonnancement général des constructions existantes ou projetées. Les fenêtres de toit pourront toutefois être associées à des lucarnes.

Sur un pan de toiture d'une largeur inférieure à 10m, 2 fenêtres de toit sont autorisées.

Sur un pan de toiture d'une largeur supérieure à 10m, 1 fenêtre de toit est autorisée par 5 m de largeur de pan.

Les châssis de toit en saillie sont interdits.

- Menuiseries

Les menuiseries extérieures en aluminium ou en bois seront peintes.

Les éventuels caissons extérieurs des volets-roulants ne devront pas dépasser le nu de la façade.

- Clôtures

Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement.

Les enduits seront teintés dans la masse.

Le long des voies publiques et privées :

Elles seront constituées :

- Soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit,
- Soit par des murs bahuts surmontés d'un barreaudage ou d'une grille à claire-voie d'aspect bois ou métal.

Le long des limites séparatives :*

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 m. Il pourra y être dérogé en cas de mur en pierre.

En cas de murs pleins, des espaces de perméabilité devront être aménagés pour permettre le maintien des continuités écologiques.

- Divers

Les éléments existants en pierre doivent être protégés.

Les éléments comme les coffrets de réseaux, les boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, incorporés aux murs ou clôtures.

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne pourront pas être en saillie.

L'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable que sont les panneaux solaires doit être conforme aux prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP.

- Remblais

Ils ne seront autorisés qu'à l'arrière du volume de la construction principale et non visible de la voie.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité gare.

Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'aménagement des places de stationnement devra être réalisé de manière à assurer le stockage des véhicules de manière effective. A ce titre, la taille minimum d'une place de stationnement sera de 2,5 x 5 mètres.

Constructions à usage d'habitat

Il sera réservé pour les logements :

1 place de stationnement par tranche ouverte de 50m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement (exemple : 1 à 50 m² : 1 place ; 51 à 100 m² : 2 places ;...).

Une place de stationnement par tranche de 10 logements sera dédiée aux visiteurs.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, dans les opérations de plus de 10 logements, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement et leurs caractéristiques seront déterminés en fonction des besoins.

Constructions à usages autres que l'habitat

1 place de stationnement par tranche ouverte de 50m² de surface de plancher.

La pente des accès aux garages et parkings ne devra pas excéder 15 % avec un maximum de 5% dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de la limite d'emprise de la voie.

Les parkings extérieurs devront être organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Il n'est exigé qu'**une place de stationnement par logement**.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute intervention devra se conformer aux prescriptions réglementaires stipulées dans les sections « *Jardins, alignements d'arbres et masses végétales* » et « *Vues* » de la partie « *Éléments de paysage identifiés* » du règlement de l'AVAP.

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction, hormis les aires de stationnement, doivent être plantées et convenablement entretenues à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places. En outre, les marges d'isolement prévues à l'article UC 7 entre la zone d'activités et les secteurs d'habitat, doivent être plantées d'une haie vive suffisamment dense pour former un écran visuel et accompagnées d'une bande engazonnée d'une largeur minimum de 4 mètres.

Des espaces paysagers et plantés seront aménagés **sur une surface d'au-moins 25% de la surface totale de la parcelle**. Seront exclus de ce calcul, les places de stationnement ainsi que les aires de manœuvre, les passages imperméabilisés, les dalles, terrasses ou piscines. Les espaces verts sur dalle entrent dans le calcul dès lors qu'il est prévu une épaisseur de terre végétale d'au-moins 0,50 mètre.

Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation seront réalisées autour des zones de stockage de matériels, matériaux, produits finis,... et autour des aires de stationnement supérieure à 1 000 m².

Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m² et 50 mètres de longueur par des haies similaires.

Éléments remarquables

Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité gare.

Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);

- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont autorisées, les dispositifs d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant et sous réserve des dispositions réglementaires spécifiques de l'AVAP. De plus, les ITE installées en limite séparative sont autorisées sous réserve du respect du droit privé.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Article UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

La zone UD est en partie comprise dans le périmètre de l'AVAP dont les dispositions s'imposent au PLU en terme de servitude d'utilité publique. Les secteurs de l'AVAP concernés dans le cas présent sont l'A5.6, A7, B.10, B.11, B.12, B.13, B.15 et B.16, ainsi qu'une partie du secteur B8.

La zone UD est en partie concernée par le PPRI dont les dispositions s'imposent au P.L.U en termes de servitudes d'utilité publique.

La zone UD est en partie concernée par une zone non aedificandi de part et d'autre du faisceau du projet d'A104.

La zone UD est en partie concernée par un périmètre délimitant les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains, dont les dispositions s'imposent au P.L.U en termes de servitudes d'utilité publique.

La zone UD est en partie incluse dans le PPRN Carrières dont les dispositions s'imposent au PLU en termes de servitudes d'utilité publique (PPRN Massif de l'Hautil – carrières de gypse).

La zone UD est d'ailleurs en partie concernée par des exploitations de carrières / gravières, sur la rive gauche du territoire communal.

La zone UD est concernée en partie par la bande de protection de 50 mètres à compter de la lisière du bois de l'Hautil (massif de plus de 100 ha). En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation est proscrite dans cette bande de protection.

La zone UD est en partie concernée par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte. Il est ainsi rappelé qu'en cas de projet venant impacter le caractère humide de ces secteurs, le pétitionnaire est soumis au code de l'environnement et le projet doit faire l'objet d'études (faunistique, floristique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide).

La zone UD comprend un secteur UDa.

Les mots suivis d'un astérisque * font l'objet d'une définition en annexe 1 du présent règlement.

Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

Dans les zones indiquées aux plans comme "affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains", l'opportunité de prescriptions spéciales sera examinée pour toute demande de permis de construire,

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°00.205/DUEL du 10 Octobre 2000.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-5-III 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. (Articles R421-23 h) et R421-17 d) du Code de l'Urbanisme)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités agricoles,
- Les décharges,

- Les campings, caravanings, dépôts* de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent,
- La création ou l'extension de carrières ou de gravières sauf sur la rive gauche du territoire communal,
- Les parcs résidentiels de loisirs et parcs d'attraction,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts* de véhicules usagés de type casses ou ferrailles,
- Les groupes de garages,
- Les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations voisines (olfactive, sonore, ...) ou qu'elles n'entraînent pas un trafic incompatible avec le caractère résidentiel.

Dans toute la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'utilisation du fleuve ou qu'elles contribuent au service public ferroviaire et fluvial.

Sont également admises dans la zone :

- Les activités industrielles, les dépôts* à l'air libre, ainsi que les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès lors que ces activités sont liées à l'utilisation du fleuve ou contribuent au service public fluvial,
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local ou un enclos adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, devra être réalisé sur leur unité foncière. En complément, un système enterré (conteneurs enterrés) peut être aménagé.

Article UD 3 – ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès sur le Quai de Seine et le Quai de l'Ecluse est interdit, sauf pour les unités foncières n'ayant pas d'accès véhicules possibles sur une autre voie.

Article UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un dispositif de traitement individuel conforme à la législation en cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux si aucun raccordement n'est envisageable.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux exigences réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis pour les constructions nouvelles.

Article UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES A USAGE PUBLIC

Les constructions devront reprendre les règles d'implantations stipulées dans les prescriptions réglementaires de l'AVAP.

Lorsque qu'aucune prescription de l'AVAP ne s'applique, ou en dehors du périmètre de l'AVAP, s'appliquent les règles ci-dessous.

Les constructions devront s'implanter :

- **avec un retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement,
- **ou à l'alignement des constructions existantes** lorsque celles-ci forment un front bâti.

Les extensions devront soit respecter la marge de retrait imposée, soit s'aligner au nu du bâtiment existant.

Peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de retrait :

- les accès, les murs de soutènement, les ouvrages souterrains et les terrasses de plain-pied,
- les perrons non clos, les débords de toitures, les corniches et les balcons dans la limite d'un mètre à partir de la façade.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité gare.

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES* SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon les règles suivantes :

- façades comportant des baies : la distance par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L=H$), avec un recul minimal de 8 mètres,
- en cas de façade aveugle ou ne comportant que des baies constituées d'éléments translucides et dont la partie ouvrante est située à plus de 1,90m du plancher intérieur : la distance par rapport à la limite séparative sera au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L=H/2$), avec un recul minimal de 5m pour les constructions de plus de 10m de haut et un recul minimal de 2.50m pour les constructions de moins de 10m de haut.

Les constructions de moins de 10m de hauteur pourront s'implanter sur une seule limite séparative latérale, en cas de façade aveugle.

Les châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à moins de 1.90m du plancher intérieur devront être implantés à au moins 8m des limites séparatives leur faisant face.

Les constructions et installations autorisées situées dans le périmètre du secteur B.15 de l'AVAP doivent se conformer aux prescriptions réglementaires spécifiques de ce dernier.

Les annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m et n'occasionnant pas de nuisances pourront s'implanter en limites séparatives.

Les annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m devront observer les règles de recul des constructions principales.

Peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul :

- les accès, les murs de soutènement, les ouvrages souterrains et les terrasses de plain-pied.
- Les perrons non clos, les débords de toitures et les corniches dans la limite d'un mètre à partir du nu de la façade.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité gare.

Article UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 3m minimum doit être observée entre deux constructions sur une même propriété.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, il conviendra de respecter les prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP.

Article UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder **25% de la superficie du terrain**.

L'emprise au sol totale des annexes* ne pourra pas dépasser 60 m².

Ces règles ne s'appliquent pas aux services et équipements d'utilité publique.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité gare et aux occupations liées à l'utilisation du fleuve ou contribuant au service public fluvial.

Article UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales, mesurée par rapport au terrain naturel au centre de la construction, ne devra pas excéder :

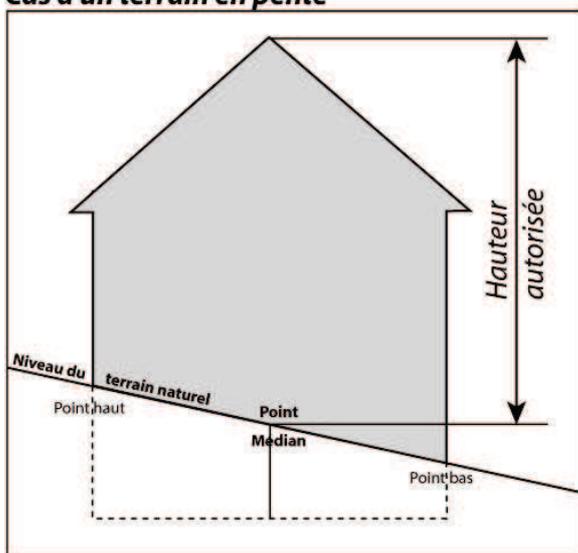
- Dans la zone UD, en dehors du secteur UDa : **12 mètres au faîtage***,
- Dans le secteur UDa : **10 mètres au faîtage***.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur la forêt de Saint-Germain depuis le cône de vue n°1 représentés au plan de zonage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représenté au plan de zonage.

Par ailleurs, tout projet ayant pour conséquence la modification ou l'édification d'une construction devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP.

Cas d'un terrain en pente



La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, au milieu de la section, avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage*, et pour les toitures terrasses jusqu'au haut de la partie maçonnée de l'acrotère*.

Les dépassements des édifices tels que les cheminées, ventilations, machineries d'ascenseurs ou autres, sont autorisés dans la limite de 0,80 m de hauteur par rapport au faîtage*, ou du haut de la partie maçonnée de l'acrotère* pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes* ne devra pas dépasser 3,5 mètres au faîtage*.

Article UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 garages et les annexes* devront s'harmoniser avec la construction principale.

A ce titre, tout projet ayant pour conséquence la modification de l'aspect extérieur d'une construction, ou l'édification d'une construction nouvelle, devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP

- Façades

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings...) ne pourront en aucun cas rester apparents. Les enduits seront teintés dans la masse. L'aspect de la surface sera de type « enduit gratté ».

Pour les extensions et surélévations. La construction devra former un ensemble harmonieux et s'accorder avec la construction existante.

Toute adjonction de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

- Toitures

Lucarnes : elles seront proportionnées au volume de la toiture. Il ne sera autorisé qu'un seul type de lucarne par pan de toiture. Les lucarnes pourront toutefois être associées à des fenêtres de toit.

Sur un pan de toiture d'une largeur inférieure à 10m, 2 lucarnes sont autorisées.

Sur un pan de toiture d'une largeur supérieure à 10m, 1 lucarne est autorisée par 5 m de largeur de pan.

Fenêtres de toit : elles sont autorisées si elles respectent l'ordonnancement général des constructions existantes ou projetées. Les fenêtres de toit pourront toutefois être associées à des lucarnes.

Sur un pan de toiture d'une largeur inférieure à 10m, 2 fenêtres de toit sont autorisées.

Sur un pan de toiture d'une largeur supérieure à 10m, 1 fenêtre de toit est autorisée par 5 m de largeur de pan.

Les châssis de toit en saillie sont interdits.

- Menuiseries

Les menuiseries extérieures en aluminium ou en bois seront peintes.

Les éventuels caissons extérieurs des volets-roulants ne devront pas dépasser le nu de la façade.

- Clôtures

Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement.

Les enduits seront teintés dans la masse.

Le long des voies publiques et privées :

Elles seront constituées :

- Soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit,
- Soit par des murs bahuts surmontés d'un barreaudage ou d'une grille à claire-voie d'aspect bois ou métal.

Le long des limites séparatives :*

La hauteur maximale des clôtures sera 1,80 m. Il pourra y être dérogé en cas de mur en pierre.

En cas de murs pleins, des espaces de perméabilité devront être aménagés pour permettre le maintien des continuités écologiques.

- Divers

Les éléments existants en pierre doivent être protégés.

Les éléments comme les coffrets de réseaux, les boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, incorporés aux murs ou clôtures.

Les dispositifs énergétiques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue et qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

L'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable que sont les panneaux solaires doit être conforme aux prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

- Remblais

Ils ne seront autorisés qu'à l'arrière du volume de la construction principale et non visible de la voie.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité gare.

Article UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'aménagement des places de stationnement devra être réalisé de manière à assurer le stockage des véhicules de manière effective. A ce titre, la taille minimum d'une place de stationnement sera de 2,5 x 5 mètres.

Constructions à usage d'habitat

1 place de stationnement par tranche ouverte de 50m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement (exemple : 1 à 50 m² : 1 place ; 51 à 100 m² : 2 places ;...).

Une place de stationnement par tranche de 10 logements sera dédiée aux visiteurs.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, dans les opérations de plus de 10 logements, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement et leurs caractéristiques seront déterminés en fonction des besoins.

Constructions à usages autres que l'habitat

1 place de stationnement par tranche ouverte de 50m² de surface de plancher.

La pente des accès aux garages et parkings ne devra pas excéder 15 % avec un maximum de 5% dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de la limite d'emprise de la voie.

Les parkings extérieurs devront être organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Il n'est exigé qu'**une place de stationnement par logement**.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Article UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute intervention devra se conformer aux prescriptions réglementaires stipulées dans les sections « *Jardins, alignements d'arbres et masses végétales* » et « *Vues* » de la partie « *Éléments de paysage identifiés* » du règlement de l'AVAP.

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées et convenablement entretenues à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

En outre, les marges d'isolement prévues à l'article UD 7 entre la zone d'activités et les secteurs d'habitat, doivent être plantées d'une haie vive suffisamment dense pour former un écran visuel et accompagnées d'une bande engazonnée d'une largeur minimum de 4 mètres.

Des espaces paysagers et plantés seront aménagés **sur une surface d'au-moins 25% de la surface totale de la parcelle**. Seront exclus de ce calcul, les places de stationnement ainsi que les aires de manœuvre, les passages imperméabilisés, les dalles, terrasses ou piscines. Les espaces verts sur dalle entrent dans le calcul dès lors qu'il est prévu une épaisseur de terre végétale d'au-moins 0,50 mètre.

Éléments remarquables

Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité gare.

Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article UD 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont autorisées, les dispositifs d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant et sous réserve des dispositions réglementaires spécifiques de l'AVAP. De plus, les ITE installées en limite séparative sont autorisées sous réserve du respect du droit privé.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Article UD 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Les mots suivis d'un astérisque * font l'objet d'une définition en annexe 1 du présent règlement.

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°00.205/DUEL du 10 Octobre 2000.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités commerciales,
- Les activités industrielles,
- Les activités artisanales,
- Les activités hôtelières,
- Les décharges ainsi que les dépôts* à l'air libre,
- Les campings, caravanings, dépôts* de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent,
- La création ou l'extension de carrières ou de gravières,
- Les parcs résidentiels de loisirs et parcs d'attraction,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets,
- Les dépôts* de véhicules usagés de type casses ou ferrailles,
- Les groupes de garages.

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des occupations des sols autorisées dans la zone, les constructions et installations à usage :

- d'habitation et leurs dépendances,
- de bureaux ou de services.
- de stationnement,
- les installations et travaux divers :
 - o les aires de jeux et de sports non motorisés
 - o les aires de stationnement ouvertes au public
 - o les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- Les annexes* nécessaires
- Les équipements publics

Sont également admises dans la zone :

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local ou un enclos adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, devra être réalisé sur leur unité foncière. En complément, un système enterré (conteneurs enterrés) peut être aménagé.

Plusieurs annexes pourront être construites sur une même unité foncière.

Article UE 3 – ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un dispositif de traitement individuel conforme à la législation en cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux si aucun raccordement n'est envisageable.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux exigences réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis pour les constructions nouvelles.

Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES A USAGE PUBLIC

Les constructions seront implantées avec un **retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD55 et de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.**

Les constructions et installations à usage d'infrastructure seront implantées à l'alignement ou en retrait.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES* SEPARATIVES

Les constructions et installations à usage d'équipement doivent s'implanter à une **distance minimum correspondant à leur hauteur (H = L) par rapport à la limite séparative des constructions à usage d'habitat.**

Les constructions et installations à usage d'infrastructure doivent s'implanter **soit en limite, soit en recul.**

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

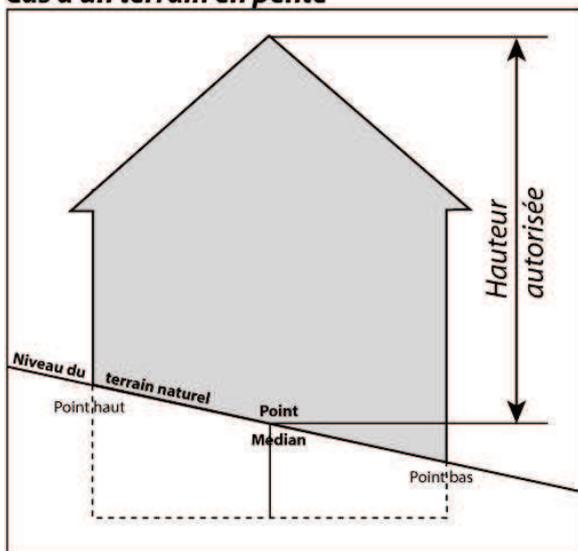
Non réglementé

Article UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage* est fixée à **15 mètres**, mesurés par rapport au terrain naturel au centre de la construction.

Les dépassements des édicules tels que les cheminées, ventilations, machineries d'ascenseurs ou autres, sont autorisés dans la limite de 0,80 m de hauteur par rapport au faîtage*, ou au haut de la partie maçonnée de l'acrotère* pour les toitures terrasses.

Cas d'un terrain en pente



La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, au milieu de la section, avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage*, et pour les toitures terrasses jusqu'au haut de la partie maçonnée de l'acrotère*.

La hauteur des annexes* ne devra pas dépasser 5 m au faitage.

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement.

Les enduits seront teintés dans la masse.

Pour les extensions et surélévations. La construction devra former un ensemble harmonieux et s'accorder avec la construction existante.

Toute adjonction de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Article UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être assurées en dehors des voies publiques.

Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées ou plantées.

Article UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont autorisées, les dispositifs d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE). De plus, les ITE installées en limite séparative sont autorisées sous réserve du respect du droit privé.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Article UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

La zone UJ est en partie comprise dans le périmètre de l'AVAP dont les dispositions s'imposent au PLU en terme de servitude d'utilité publique. Le secteur de l'AVAP concerné dans le cas présent est l'A.1.

La zone UJ est en partie concernée par le PPRI dont les dispositions s'imposent au P.L.U en termes de servitudes d'utilité publique.

La zone UJ est en partie concernée par la présence d'un site pollué : l'ancienne usine à gaz d'Andrésy, situé au 26 quai d'Oise.

La zone UJ est en partie concernée par des exploitations de carrières / gravières, sur la rive gauche du territoire communal.

La zone UJ est en partie concernée par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte. Il est ainsi rappelé qu'en cas de projet venant impacter le caractère humide de ces secteurs, le pétitionnaire est soumis au code de l'environnement et le projet doit faire l'objet d'études (faunistique, floristique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide).

Les mots suivis d'un astérisque * font l'objet d'une définition en annexe 1 du présent règlement.

Article UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités agricoles,
- Les décharges,
- Les campings, caravanings, dépôts* de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent,
- Les parcs résidentiels de loisirs et parcs d'attraction,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts* de véhicules usagés de type casses ou ferrailles,
- Les groupes de garages,
- Les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

Article UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'utilisation du fleuve ou nécessaires à la réalisation du projet de Port Seine Métropole Ouest, ou qu'elles contribuent au service public ferroviaire et fluvial.

Sont également admises :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et de bureaux
- Les constructions destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés

dans la zone, si leur surface de plancher* est inférieure à 100m² et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.

- Les extensions limitées des constructions à usage d'habitat existant avant la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations destinées au stationnement des véhicules si elles sont directement liées à l'activité présente dans la zone.
- Les dépôts* à l'air libre, ainsi que les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès lors que ces activités sont liées à l'utilisation du fleuve ou sont nécessaires à la réalisation du projet de Port Seine Métropole Ouest.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local ou un enclos adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, devra être réalisé sur leur unité foncière. En complément, un système enterré (conteneurs enterrés) peut être aménagé.

Article UJ 3 – ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UJ 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un dispositif de traitement individuel conforme à la législation en cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux si aucun raccordement n'est envisageable.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux exigences réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis pour les constructions nouvelles.

Article UJ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UJ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES A USAGE PUBLIC

Les constructions devront reprendre les règles d'implantations stipulées dans les prescriptions réglementaires de l'AVAP.

Lorsque qu'aucune prescription de l'AVAP ne s'applique, ou en dehors du périmètre de l'AVAP, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article UJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES* SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées doivent s'implanter avec un **recul au-moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$), avec un minimum de 5m.**

En limite d'une zone du PLU autre que UJ, la distance est portée à deux fois la hauteur ($L=2H$) du bâtiment à usage d'activité, avec un recul minimal de 5m.

Les constructions et installations d'infrastructures doivent s'implanter en limite ou en recul.

Peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul :

- les accès, les murs de soutènement, les ouvrages souterrains et les terrasses de plain-pied.
- Les perrons non clos, les débords de toitures et les corniches dans la limite d'un mètre à partir du nu de la façade

Les annexes* pourront s'implanter en limite ou en recul.

En limite d'une zone du PLU autre que UJ, les annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m et n'occasionnant pas de nuisances pourront s'implanter en limites* séparatives et les annexes d'une hauteur supérieure à 3,50 m devront observer les règles de recul des constructions principales.

Article UJ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé, sauf prescriptions contraires de l'AVAP.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, il conviendra de respecter les prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP.

Article UJ 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

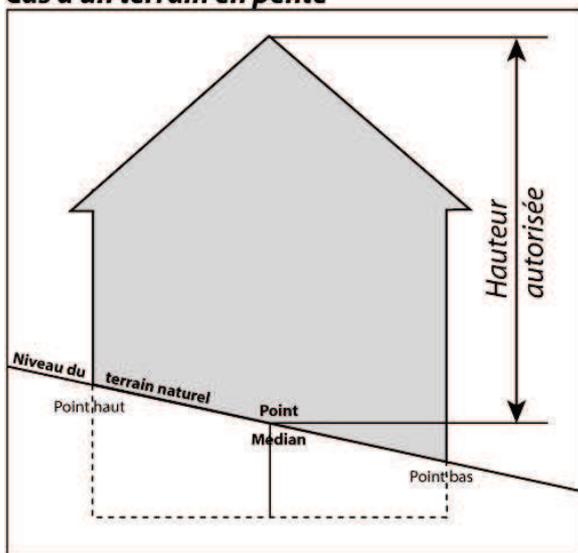
Article UJ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage* est fixée à 12 mètres, mesurés par rapport au terrain naturel au centre de la construction.

Les dépassements des édifices tels que les cheminées, ventilations, machineries d'ascenseurs ou autres, sont autorisés dans la limite de 0,80 m de hauteur par rapport au faîtage*, ou au haut de la partie maçonnée de l'acrotère* pour les toitures terrasses.

Par ailleurs, tout projet ayant pour conséquence la modification ou l'édification d'une construction devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP.

Cas d'un terrain en pente



La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, au milieu de la section, avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage*, et pour les toitures terrasses jusqu'au haut de la partie maçonnée de l'acrotère*.

La hauteur des annexes* ne devra pas dépasser 5 m au faîtage.

Article UJ 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

A ce titre, tout projet ayant pour conséquence la modification de l'aspect extérieur d'une construction, ou l'édification d'une construction nouvelle, devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP.

- Volumes

Le volume du garage (ou des annexes*) devra s'harmoniser avec celui du bâtiment principal.

Les annexes* seront en harmonie avec le volume principal.

L'implantation des bâtiments doit respecter les orientations générales du parcellaire, sauf cas particuliers.

- Matériaux

Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement.

Les enduits seront teintés dans la masse.

- Menuiseries

Les éventuels caissons extérieurs des volets roulants doivent s'inscrire dans la modénature de la façade.

- Constructions annexes*

Outre les prescriptions ci-dessus, les constructions annexes* doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

- Divers

Les éléments existants en pierre doivent être protégés.

Les éléments comme les coffrets de réseaux, les boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, incorporés aux murs ou clôtures.

Les dispositifs énergétiques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue et qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

L'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable que sont les panneaux solaires doit être conforme aux prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP

Pour les extensions et surélévations. La construction devra former un ensemble harmonieux et s'accorder avec la construction existante.

Toute adjonction de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Article UJ 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'aménagement des places de stationnement devra être réalisé de manière à assurer le stockage des véhicules de manière effective. A ce titre, la taille minimum d'une place de stationnement sera de 2,5 x 5 mètres.

Toutes constructions

Il sera réservé:

1 place de stationnement par tranche ouverte de 50m² de surface de plancher (exemple : 1 à 50 m² : 1 place ; 51 à 100 m² : 2 places ;...).

La pente des accès aux garages et parkings ne devra pas excéder 15 % avec un maximum de 5% dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de la limite d'emprise de la voie.

Les parkings extérieurs devront être organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

Toute construction nouvelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement et leurs caractéristiques seront déterminés en fonction des besoins.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Article UJ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute intervention devra se conformer aux prescriptions réglementaires stipulées dans les sections « *Jardins, alignements d'arbres et masses végétales* » et « *Vues* » de la partie « *Éléments de paysage identifiés* » du règlement de l'AVAP.

Par ailleurs, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées et convenablement entretenues à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre.

En outre, les marges d'isolement prévues à l'article UJ 7 entre la zone d'activités et les secteurs d'habitat, doivent être plantées d'une haie vive suffisamment dense pour former un écran visuel et accompagnées d'une bande engazonnée d'une largeur minimum de 4 mètres.

Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation seront réalisées autour des zones de stockage de matériels, matériaux, produits finis,... et autour des aires de stationnement supérieure à 1 000 m².

Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m² et 50 mètres de longueur par des haies similaires.

Article UJ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article UJ 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont autorisées, les dispositifs d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant et sous réserve des dispositions réglementaires spécifiques de l'AVAP. De plus, les ITE installées en limite séparative sont autorisées sous réserve du respect du droit privé.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Article UJ 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone AU est en partie comprise dans le périmètre de l'AVAP, notamment la zone AUb, dont les dispositions s'imposent au PLU en terme de servitude d'utilité publique. Le secteur de l'AVAP concerné dans le cas présent est le B.16.

La zone AU est en partie concernée par une zone non aedificandi de part et d'autre du faisceau du projet d'A104.

La zone AU est en partie concernée par le PPRI dont les dispositions s'imposent au P.L.U en termes de servitudes d'utilité publique.

La zone AU est en partie concernée par des exploitations de carrières / gravières, sur la rive gauche du territoire communal.

La zone AU est en partie concernée par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte. Il est ainsi rappelé qu'en cas de projet venant impacter le caractère humide de ces secteurs, le pétitionnaire est soumis au code de l'environnement et le projet doit faire l'objet d'études (faunistique, floristique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide).

La zone AU comporte deux secteurs : un secteur AUa et un second secteur AUb, qui ne sera urbanisable qu'après modification ou révision du document d'urbanisme, qui viendra compléter le dispositif réglementaire et ajouter une OAP définissant l'urbanisation future de la zone.

Les mots suivis d'un astérisque * font l'objet d'une définition en annexe 1 du présent règlement.

Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les activités hôtelières,
- Les entrepôts,
- Les décharges,
- Les campings, caravanings, dépôts* de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent,
- Les habitations légères de loisirs,
- La création ou l'extension de carrières ou de gravières, sauf sur la rive gauche du territoire communal,
- Les parcs résidentiels de loisirs et parcs d'attraction,
- Les dépôts* de véhicules usagés de type casses ou ferrailles,
- Les groupes de garages,
- Les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

En sus des éléments ci-dessus, sont interdites en zone AU, hors secteur AUa :

- Les activités agricoles

Dans le secteur AUb, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées en AUb2.

Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article AU 1, sont admises *dans la zone AU, en dehors du secteur AUb* :

- Les constructions et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 25 m² de surface de plancher*.

En sus des éléments ci-dessus, sont admises *uniquement en zone AUa* :

- Les activités agricoles,
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au cœur vert.

Sont autorisées *dans le secteur AUb* :

- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition d'être directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits,
- Les installations à caractère public, commercial ou de services, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement susceptible de les accueillir.

Dans toute la zone, AU sont autorisées :

- Les dépôts* à l'air libre, ainsi que les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès lors que ces activités sont liées à l'utilisation du fleuve ou contribuent au service public fluvial.
- Plus globalement, toutes les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles soient liées à l'utilisation du fleuve ou qu'elles contribuent au service public ferroviaire et fluvial.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local ou d'un enclos adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière. En complément, un système enterré (conteneurs enterrés) peut être aménagé.

Article AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES A USAGE PUBLIC

Pour le secteur AUb, les constructions devront reprendre les règles d'implantations stipulées dans les prescriptions règlementaires de l'AVAP.

Lorsque qu'aucune prescription de l'AVAP ne s'applique, ou en dehors du périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées pourront s'implanter **à l'alignement ou en retrait**.

Article AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES* SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter **en limite* ou en recul**.

Article AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé, sauf prescriptions contraires de l'AVAP.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, il conviendra de respecter les prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP.

Article AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone AU, en dehors du secteur AUb, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faitage.

Dans le secteur AUb, tout projet ayant pour conséquence la modification ou l'édification d'une construction devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP.

Dans l'ensemble de la zone AU :

- La hauteur des annexes* ne devra pas dépasser 3,50 m au faitage.
- Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur la forêt de Saint-Germain depuis le cône de vue n°1 représentés au plan de zonage.
- Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représentés au plan de zonage.

Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur AUb, tout projet ayant pour conséquence la modification de l'aspect extérieur d'une construction ou l'édification d'une construction nouvelle, devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP.

Dans la zone AU, en dehors du secteur AUb :

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 garages et les annexes* devront s'harmoniser avec la construction principale.

- Façades

Pour les extensions et surélévations. La construction devra former un ensemble harmonieux et s'accorder avec la construction existante.

Toute adjonction de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings...) ne pourront en aucun cas rester apparents. Les enduits seront teintés dans la masse. L'aspect de la surface sera de type « enduit gratté ».

- Toitures

Lucarnes : elles seront proportionnées au volume de la toiture. Il ne sera autorisé qu'un seul type de lucarne par pan de toiture. Les lucarnes pourront toutefois être associées à des fenêtres de toit.

Sur un pan de toiture d'une largeur inférieure à 10m, 2 lucarnes sont autorisées.

Sur un pan de toiture d'une largeur supérieure à 10m, 1 lucarne est autorisée par 5 m de largeur de pan.

Fenêtres de toit : elles sont autorisées si elles respectent l'ordonnancement général des constructions existantes ou projetées. Les fenêtres de toit pourront toutefois être associées à des lucarnes.

Sur un pan de toiture d'une largeur inférieure à 10m, 2 fenêtres de toit sont autorisées.

Sur un pan de toiture d'une largeur supérieure à 10m, 1 fenêtre de toit est autorisée par 5 m de largeur de pan.

Les châssis de toit en saillie sont interdits.

- Menuiseries

Les menuiseries extérieures en aluminium ou en bois seront peintes.

Les éventuels caissons extérieurs des volets-roulants ne devront pas dépasser le nu de la façade.

- Clôtures

Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement.

Les enduits seront teintés dans la masse.

Le long des voies publiques et privées :

La hauteur maximale des clôtures sera 1,80 m. Il pourra y être dérogé en cas de mur en pierre.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur maçonné surmonté d'un chaperon,
- Soit d'un mur en pierre, brique pleine ou maçonnerie avec parement pierre, surmonté d'un chaperon,
- Soit d'un muret surmonté d'un chaperon et d'une grille métallique à claire-voie.

Les murets pourront être en pierre, brique pleine, ou en maçonnerie avec parement pierre ou brique, ou en maçonnerie enduite ou peinte.

Dans le cadre d'opérations groupées ou de copropriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

Le long des limites séparatives :*

La hauteur maximale des clôtures sera 1,80 m. Il pourra y être dérogé en cas de mur en pierre.

- Divers

Les éléments existants en pierre doivent être protégés.

Les éléments comme les coffrets de réseaux, les boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, incorporés aux murs ou clôtures.

Les dispositifs énergétiques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue et qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

Par ailleurs, dans le secteur AUb, l'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable que sont les panneaux solaires doit être conforme aux prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP.

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

- Remblais

Ils ne seront autorisés qu'à l'arrière du volume de la construction principale et non visible de la voie.

Article AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'aménagement des places de stationnement devra être réalisé de manière à assurer le stockage des véhicules de manière effective. A ce titre, la taille minimum d'une place de stationnement sera de 2,5 x 5 mètres.

Dans la zone AU, en dehors du secteur AUb :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

Constructions à usage d'habitat

1 place de stationnement par tranche ouverte de 50m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement (exemple : 1 à 50 m² : 1 place ; 51 à 100 m² : 2 places ;...).

Une place de stationnement par tranche de 10 logements sera dédiée aux visiteurs.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, dans les opérations de plus de 10 logements, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues. Le nombre de places de stationnement et leurs caractéristiques seront déterminés en fonction des besoins.

Constructions à usages autres que l'habitat

1 place de stationnement par tranche ouverte de 50m² de surface de plancher.

La pente des accès aux garages et parkings ne devra pas excéder 15 % avec un maximum de 5% dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de la limite d'emprise de la voie.

Les parkings extérieurs devront être organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Il n'est exigé qu'**une place de stationnement par logement**.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur AUb, toute intervention devra se conformer aux prescriptions réglementaires stipulées dans les sections « *Jardins, alignements d'arbres et masses végétales* » et « *Vues* » de la partie « *Éléments de paysage identifiés* » du règlement de l'AVAP.

Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans la zone AU, en dehors du secteur AUb :

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Dans l'ensemble de la zone AU, sont autorisées, les dispositifs d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant et sous réserve des dispositions spécifiques de l'AVAP.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Article AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans la zone AU, en dehors du secteur AUb :

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est en est entièrement comprise dans le périmètre de l'AVAP, dont les dispositions s'imposent au PLU en terme de servitude d'utilité publique. Les secteurs de l'AVAP concernés dans le cas présent sont le B16, C17.1 et C17.2.

La zone A est en partie concernée par une zone non aedificandi de part et d'autre du faisceau du projet d'A104.

La zone A est en partie incluse dans le PPRN Carrières dont les dispositions s'imposent au P.L.U. en termes de servitudes d'utilité publique.

La zone A est concernée en partie par la bande de protection de 50 mètres à compter de la lisière du bois de l'Hautil (massif de plus de 100 ha). En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation est proscrite dans cette bande de protection.

En dehors des Espaces Boisés Classés, tout défrichement est soumis à autorisation du préfet, selon l'article L.134-3 du code forestier, dès lors qu'il concerne un bois de plus de un hectare ou attenant à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la sienne, atteint ou dépasse le seuil de un hectare fixé par arrêté préfectoral du 10 avril 2003.

La zone agricole est une zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol.

N'y sont autorisés que les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

La zone agricole est concernée par le cône de vue n°3.

Les mots suivis d'un astérisque * font l'objet d'une définition en annexe 1 du présent règlement.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°00.205/DUEL du 10 Octobre 2000.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-5.III-2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. (Articles R421-23 h) et R421-17 d) du Code de l'Urbanisme)

Dans les secteurs concernés par l'AVAP, les prescriptions de son règlement s'imposent au P.L.U.

Sont interdites toutes constructions et installations non citées à l'article A2.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont uniquement autorisés :

- les constructions et installations réputées agricoles (telles que définies à l'article L.311-1 du code rural)
- les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes tels que garages, buchet, abri de jardin...) dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et à condition qu'elles soient édifiées à proximité du siège d'exploitation

- les changements de destination des bâtiments identifiés dans le document graphique dès lors que ce changement ne compromet par l'exploitation agricole (dans les conditions fixées par l'article R.123-7 du code de l'urbanisme)
- les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...)
- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :
 - qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)
 - ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres
 - ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les secteurs concernés par le cône de vue n°3, toute construction nouvelle est interdite.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local ou un enclos adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, devra être réalisé sur leur unité foncière. En complément, un système enterré (conteneurs enterrés) peut être aménagé.

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un dispositif de traitement individuel conforme à la législation en cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux si aucun raccordement n'est envisageable.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction nouvelle devra disposer d'un système de récupération des eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, dans des fosses ou caniveaux prévus à cet effet. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les lignes de distribution d'énergie électrique et de communications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES A USAGE PUBLIC

Les constructions devront reprendre les règles d'implantations stipulées dans les prescriptions réglementaires de l'AVAP.

Lorsque qu'aucune prescription de l'AVAP ne s'applique les constructions neuves seront édifiées en retrait d'au moins dix mètres par rapport à l'alignement.

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES* SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées doivent s'implanter **en recul d'au-moins 10 mètres par rapport à la limite séparative.**

Peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul :

- les accès, les murs de soutènement, les ouvrages souterrains et les terrasses de plain-pied.
- Les perrons non clos, les débords de toitures et les corniches dans la limite d'un mètre à partir du nu de la façade

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de **10 mètres minimum** doit être observée entre deux constructions sur une même propriété.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, il conviendra de respecter les prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP.

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder **100 m² de la surface du terrain.**

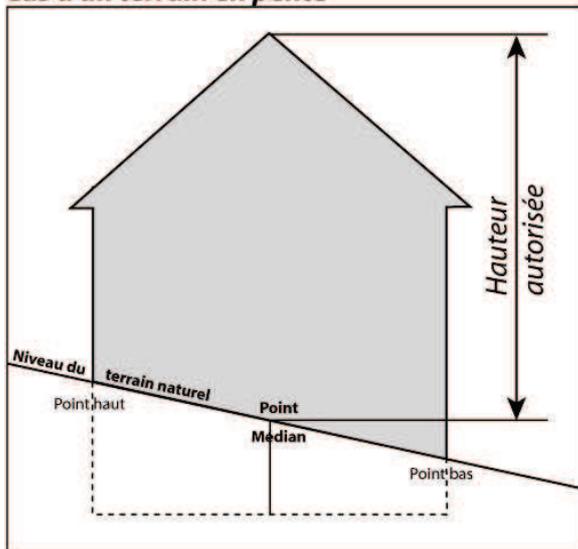
Article A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune construction nouvelle ne peut dépasser **5 mètres au faitage***.

Par ailleurs, tout projet ayant pour conséquence la modification ou l'édification d'une construction devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP.

Les dépassements des édifices tels que les cheminées, ventilations, machineries d'ascenseurs ou autres, sont autorisés dans la limite de 0,80 m de hauteur par rapport au faîtage*, ou au haut de la partie maçonnée de l'acrotère* pour les toitures terrasses.

Cas d'un terrain en pente



La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, au milieu de la section, avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage*, et pour les toitures terrasses jusqu'au haut de la partie maçonnée de l'acrotère*.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 m au faîtage.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

A ce titre, tout projet ayant pour conséquence la modification de l'aspect extérieur d'une construction, ou l'édification d'une construction nouvelle, devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP.

- Matériaux

Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement.

Les enduits seront teintés dans la masse

Dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels devront être mis en œuvre. Les menuiseries doivent si possible être en bois naturel peint. L'aspect brillant et réfléchissant n'est pas autorisé.

Les couleurs devront s'intégrer dans le milieu environnant.

- Dispositifs divers

Les dispositifs énergétiques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue et qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

L'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable que sont les panneaux solaires doit être conforme aux prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP.

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.
Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.
L'aménagement des places de stationnement devra être réalisé de manière à assurer le stockage des véhicules de manière effective. A ce titre, la taille minimum d'une place de stationnement sera de 2,5 x 5 mètres.

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres fruitiers ou d'essences locales.
Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Par ailleurs, toute intervention devra se conformer aux prescriptions réglementaires stipulées la partie « *Éléments de paysage identifiés* » du règlement de l'AVAP.

Éléments remarquables

Les Eléments Paysagers à Protéger (EPP) repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont autorisées, les dispositifs d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant et sous réserve des dispositions réglementaires spécifiques de l'AVAP. De plus, les ITE installées en limite séparative sont autorisées sous réserve du respect du droit privé.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Article A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est en est entièrement comprise dans le périmètre de l'AVAP, dont les dispositions s'imposent au PLU en terme de servitude d'utilité publique. Les secteurs de l'AVAP concernés dans le cas présent sont l'A6, A7, B9, B.13, B16, C17.1 et C17.2, ainsi que, pour les espaces publics et voiries le long de le Seine, l'A1, A2, A3, A4, A5.1, A5.2, A5.3, A5.4, A5.5, A5.6, A7.

La zone N est en partie concernée par une zone non aedificandi de part et d'autre du faisceau du projet d'A104.

La zone N est en partie incluse dans le PPR Inondation dont les dispositions s'imposent au P.L.U. en termes de servitudes d'utilité publique.

La zone N est en partie incluse dans le PPRN Carrières dont les dispositions s'imposent au P.L.U. en termes de servitudes d'utilité publique.

La zone N est concernée en partie par la bande de protection de 50 mètres à compter de la lisière du bois de l'Hautil (massif de plus de 100 ha). En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation est proscrite dans cette bande de protection.

En de hors des Espaces Boisés Classés, tout défrichement est soumis à autorisation du préfet, selon l'article L.134-3 du code forestier, dès lors qu'il concerne un bois de plus de un hectare ou attenant à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la sienne, atteint ou dépasse le seuil de un hectare fixé par arrêté préfectoral du 10 avril 2003.

La zone N est en partie concernée par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte. Il est ainsi rappelé qu'en cas de projet venant impacter le caractère humide de ces secteurs, le pétitionnaire est soumis au code de l'environnement et le projet doit faire l'objet d'études (faunistique, floristique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide).

Elle comporte trois secteurs :

- Na
- Nb
- Nc

Les mots suivis d'un astérisque * font l'objet d'une définition en annexe 1 du présent règlement.

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°00.205/DUEL du 10 Octobre 2000.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-5.III-2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. (Articles R421-23 h) et R421-17 d) du Code de l'Urbanisme)

Dans les secteurs concernés par l'AVAP, les prescriptions de son règlement s'imposent au P.L.U.

Sont interdites toutes constructions et installations non citées à l'article N2.

Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont uniquement autorisés :

- Les travaux d'amélioration, de confortation, d'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 20% de la surface de plancher*, sans dépasser 100m² d'emprise au sol.
- La réaffectation des constructions existantes, vers les destinations suivantes : tourisme, loisirs, équipement ouvert au public ou agriculture,
- La création d'un logement de gardien, à condition qu'il soit intégrés aux volumes existants.
- Les constructions et installations liées à l'exploitation de la forêt,
- Les constructions et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Sont également admises dans la zone :

- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

En Na, sont autorisées en plus de la zone N :

- Les extensions et constructions nouvelles à condition qu'elles soient directement liées aux activités hippiques et à leur fonctionnement ou à une ferme pédagogique.
- Les activités commerciales liées au tourisme et aux loisirs dans les constructions existantes.

En Nb :

- Uniquement les constructions, ouvrages ou installations liés aux activités de loisirs et de restauration, les équipements, le gardiennage ainsi que les activités liées au fleuve et l'extension limitée des habitations existantes.
- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles contribuent au service public fluvial.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès lors que ces activités sont liées à l'utilisation du fleuve ou contribuent au service public fluvial.

En Nc uniquement les activités de loisirs et de tourisme à caractère naturel (telles que des maisons dans les arbres), à condition qu'elles n'altèrent pas le paysage environnant.

Dans les secteurs concernés par le cône de vue n°3, toute construction nouvelle est interdite.

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local ou un enclos adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, devra être réalisé sur leur unité foncière. En complément, un système enterré (conteneurs enterrés) peut être aménagé.

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article N 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un dispositif de traitement individuel conforme à la législation en cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux si aucun raccordement n'est envisageable.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction nouvelle devra disposer d'un système de récupération des eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, dans des fosses ou caniveaux prévus à cet effet. Les aménagements destinés à cette fin seront réalisés sur les parcelles privées.

ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELECOMMUNICATION

Les lignes de distribution d'énergie électrique et de communications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES A USAGE PUBLIC

Les constructions devront reprendre les règles d'implantations stipulées dans les prescriptions réglementaires de l'AVAP.

Lorsque qu'aucune prescription de l'AVAP ne s'applique :

- les constructions seront édifiées **à l'alignement ou en retrait**.
- dans le secteur Na, les constructions seront édifiées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES* SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées doivent s'implanter **en limite ou en recul**.

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé, sauf prescriptions contraires de l'AVAP.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, il conviendra de respecter les prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP.

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune construction ne peut dépasser **100 m² d'emprise au sol**.

Dans le secteur Na :

L'emprise au sol des constructions neuves est **limitée à 20% de celle des bâtiments existant à la date d'approbation du P.L.U.**

Article N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

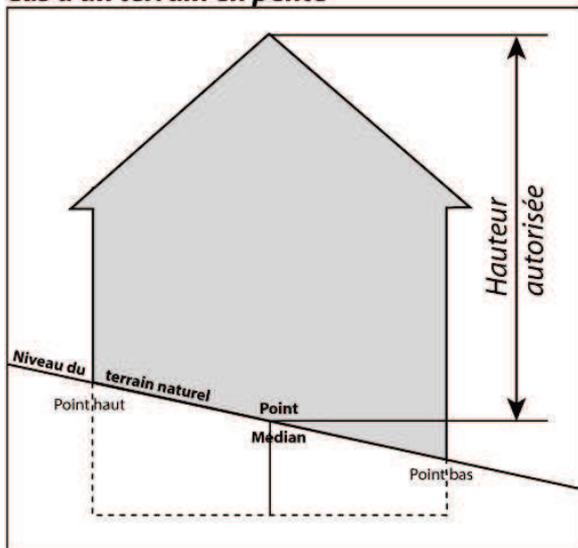
Dans toute la zone N, à l'exception du secteur Nc :

Aucune construction nouvelle ne peut dépasser **12 mètres au faîtage***.

Dans toute la zone N, tout projet ayant pour conséquence la modification ou l'édification d'une construction devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP.

Les dépassements des édicules tels que les cheminées, ventilations, machineries d'ascenseurs ou autres, sont autorisés dans la limite de 0,80 m de hauteur par rapport au faîtage*, ou au haut de la partie maçonnée de l'acrotère* pour les toitures terrasses.

Cas d'un terrain en pente



La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, au milieu de la section, avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage*, et pour les toitures terrasses jusqu'au haut de la partie maçonnée de l'acrotère*.

Dans le secteur Nc :

Non réglementé

Dans toute la zone N, la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 m au faîtage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur la forêt de Saint-Germain depuis le cône de vue n°1 représentés au plan de zonage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue sur l'église Saint-Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représentés au plan de zonage.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

A ce titre, tout projet ayant pour conséquence la modification de l'aspect extérieur d'une construction, ou l'édification d'une construction nouvelle, devra se conformer aux prescriptions réglementaires de l'AVAP.

- Matériaux

Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement.

Les enduits seront teintés dans la masse

Dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels devront être mis en œuvre. Les menuiseries doivent si possible être en bois naturel peint.

- Dispositifs divers

Les dispositifs énergétiques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis la rue et qu'ils ont une teinte identique à celle de l'élément sur lequel ils sont fixés et qu'ils ne dépassent pas la silhouette de l'élément considéré.

L'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable que sont les panneaux solaires doit être conforme aux prescriptions réglementaires spécifiques de l'AVAP.

Les paraboles seront tolérées à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

Les climatiseurs ne sont pas autorisés sur les façades vues du domaine public.

Article N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'aménagement des places de stationnement devra être réalisé de manière à assurer le stockage des véhicules de manière effective. A ce titre, la taille minimum d'une place de stationnement sera de 2,5 x 5 mètres.

En N et Na : il sera réservé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, dont une place par tranche de dix logements sera dédiée aux visiteurs.

En Nb : non réglementé.

En Nc : il sera réservé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.

Les parkings devront être organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Éléments remarquables

Les Eléments Paysagers à Protéger (EPP) repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

Par ailleurs, toute intervention devra se conformer aux prescriptions réglementaires stipulées la partie « *Éléments de paysage identifiés* » du règlement de l'AVAP.

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Sont autorisées, les dispositifs d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant et sous réserve des dispositions réglementaires spécifiques de l'AVAP. De plus, les ITE installées en limite séparative sont autorisées sous réserve du respect du droit privé.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Article N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

VI. ANNEXES

Annexe 1 – Définitions

A

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir la définition de ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

ACROTERE :

Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

ALIGNEMENT

Limite entre une propriété et une voirie publique ou privée.

ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, piscines couvertes, etc.)

C

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Rapport exprimant le nombre de m² de plancher susceptibles d'être construits par m² de l'entité foncière. Il fixe donc une densité maximale de construction.

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DEPOTS ET DECHARGE

Les dépôts et décharges sont des terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebut ou au stockage de déchets ou d'ordures.

E

EMPRISE AU SOL

Surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol à la projection verticale du volume bâti. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

EMPRISE PUBLIQUE

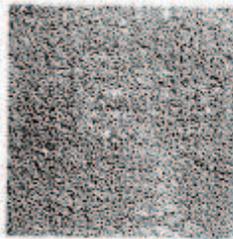
L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

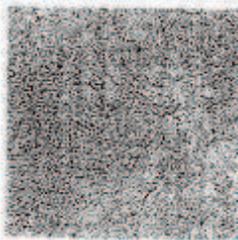
ENDUITS EXTERIEURS

- les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.

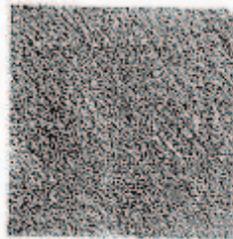
- o finitions autorisées : enduit gratté, taloché ou lissé



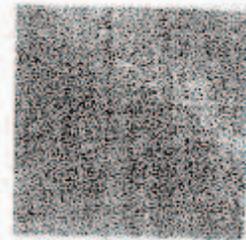
gratté
Avec une taloche ou la tranche de la truelle.



taloché
Avec une taloche en bois ou en plastique perforé.

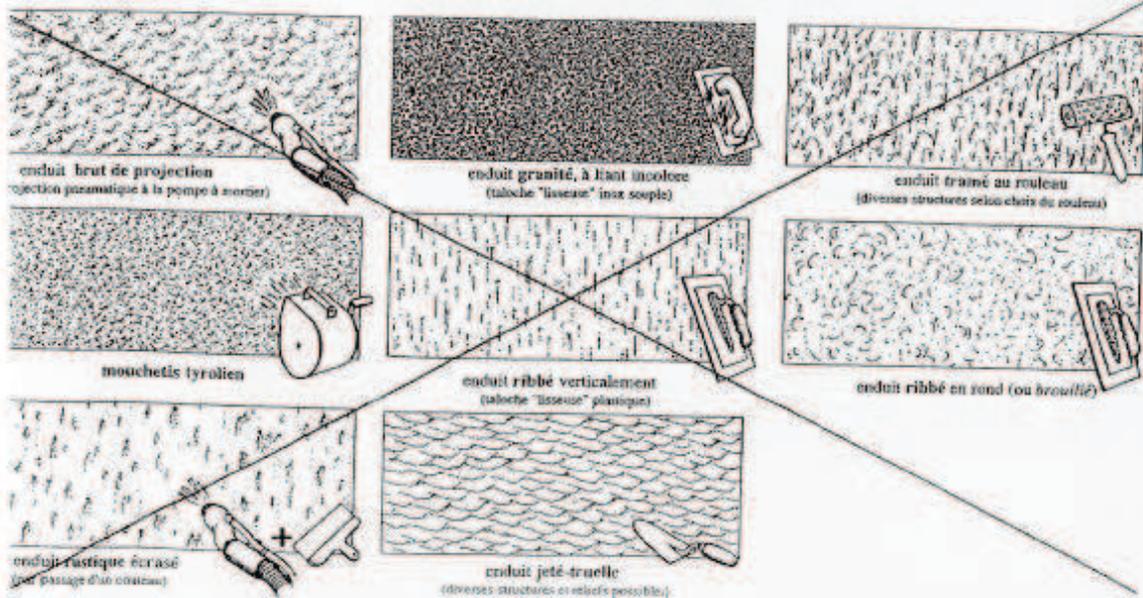


brossé
Avec une brosse métallique ou de chiendent.



lissé
Avec une lisseuse métallique ou le dos de la truelle.

- o finitions interdites : enduit brut de projection, rustique écrasé, jeté-truelle, mouchetis tyrollen, granité, tramé ou ribbé.



ENTITE FONCIERE (OU UNITE FONCIERE)

Ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. La superficie du terrain correspond à la superficie de l'entité foncière.

Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

ESPACES LIBRES

Espaces autres que ceux occupés par les constructions et installations, les circulations et cheminements et les places de stationnement.

ESPACES VERTS

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir la définition ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

Un sol reconstitué sur la terrasse d'une construction en sous-sol ou en rez-de-chaussée, sera considéré comme « espace végétal » s'il est recouvert par au moins 0,50 mètres de terre végétale au-dessus de la couche drainante éventuelle.

F

FAITAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.



FAÇADE

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

FENETRE OU CHASSIS DE TOIT

Ouverture inscrite dans la pente de la toiture, à ne pas confondre avec une « lucarne ».

FESTONNAGE

Du verbe « festonner » : Orner de festons, dessiner découper en festons

Feston = dont le dessin forme des dents arrondies.

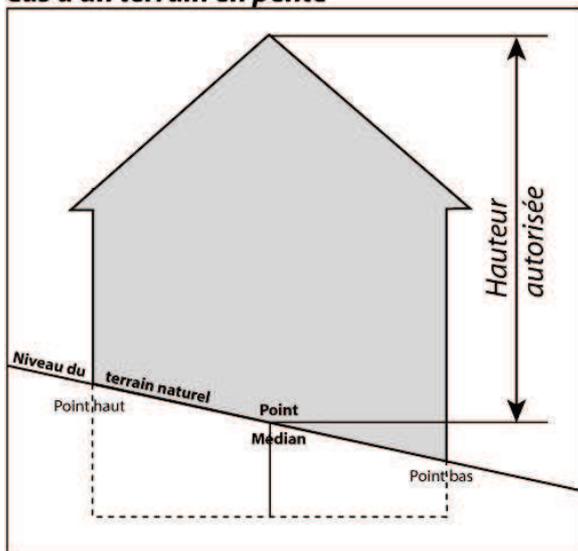
Un festonnage peut être utilisé pour occulter partiellement des grilles de clôtures des murs-bahuts surmontés d'une grille.

H

HAUTEUR

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel (au centre de l'emprise de la construction) au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, et que leur dépassement n'excède pas 0,80 m par rapport à la hauteur du faitage correspondant.

Cas d'un terrain en pente



La hauteur d'un bâtiment à toiture terrasse est mesurée en haut de la partie haute de l'acrotère* maçonné. Un garde-corps à claire-voie ou transparent peut dépasser cette hauteur dans la limite de 1m.

L

LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE

Limite entre deux propriétés privées joignant l'alignement.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

M

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier par rapport à la limite de la propriété du côté de la voie publique ou privée, et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

MARGE D'ISOLEMENT

Marge de recul imposée à une construction par rapport à la limite séparative.

MURS

- Mur gouttereau ou long-pan : mur de façade situé sous l'égout d'un toit
- Mur pignon : mur de façade, autre qu'un mur long-pan, dont la hauteur varie généralement, de l'égout du toit au faîtage*.
- Mur aveugle : mur sans ouverture. Il peut toutefois comporter des pavés de verre opaques.

P

PROPRIÉTÉ

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir la définition de ce mot).

R

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale perpendiculaire au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles de la construction ou de l'aile de la construction correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

S

SOL NATUREL

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau d'une construction, calculée à partir du nu intérieur des murs au niveau supérieur des planchers finis. Elle comprend les combles de hauteur sous-plafond supérieure à 1,80 m, et sous-sols, aménageables ou non pour l'habitation ou d'autres activités, ainsi que les balcons, les loggias et les toitures terrasses (sauf terrasses extérieures de plain-pied). Pour le calcul exact, il faudra se reporter au Code de l'Urbanisme et à la fiche d'aide au calcul des surfaces.

T

TERRAIN

Voir Unité foncière

TERRAIN D'ANGLE

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de 2 voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites* sont soit riveraines de la voirie, soit des limites séparatives latérales.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

TERRASSE D'AGREMENT A REZ-DE-CHAUSSEE

Les terrasses extérieures aménagées de plain-pied au niveau du terrain naturel ne sont pas soumises à demande d'autorisation d'urbanisme.

U

UNITE FONCIERE

Elle est définie comme « l'îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision »¹. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

¹ Jurisprudence CE, 277 juin 2005, Commune de Chambéry, req.n° 264667.

V

VOIE

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies (ou emprises publiques ou privées) réunissant les conditions suivantes :

- Etre ouvertes à la circulation publique,
- Desservir au-moins 3 propriétés distinctes,
- Disposer des réseaux et éclairages nécessaires à leur fonctionnement.

Pour les parcelles d'angle, la règle s'applique à l'une ou l'autre des voies, à condition que la construction soit réalisée en continuité avec le tissu bâti.

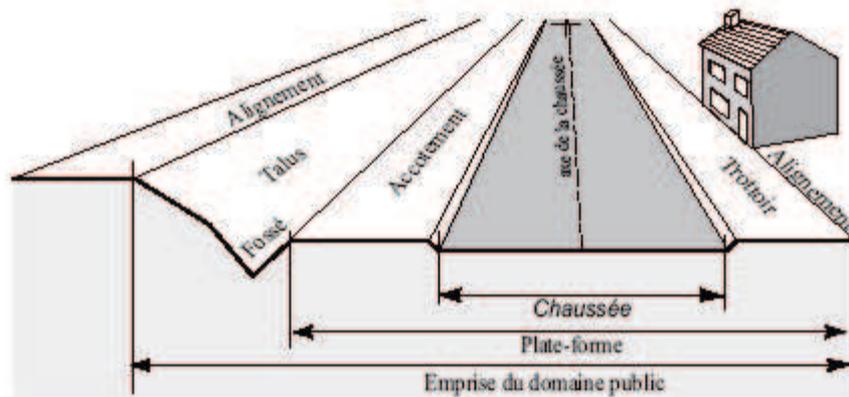
VOIE DE DESSERTE INTERNE

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

Annexe 2 – Illustrations-types du règlement

ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



■ *"L'alignement" correspond à la limite du domaine public.*

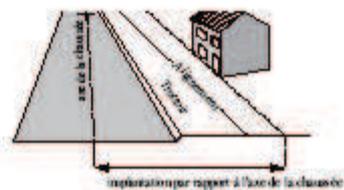
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

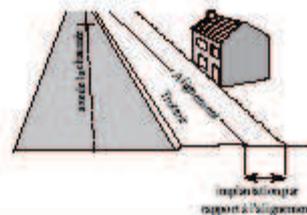
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ *Par rapport à l'axe de la chaussée*



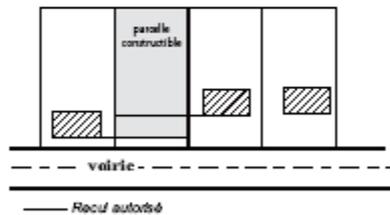
■ *Par rapport à l'alignement*



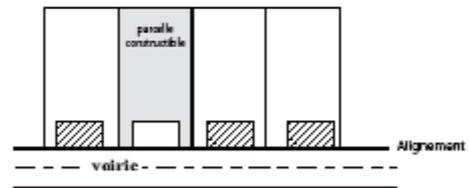
ARTICLE 6

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)

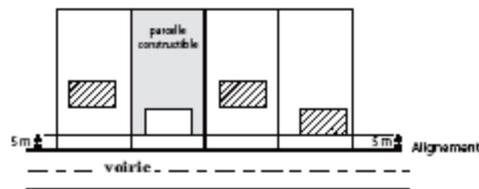
IMPLANTATION A L'ALIGNEMENT OU AVEC UN REcul IDENTIQUE A L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines

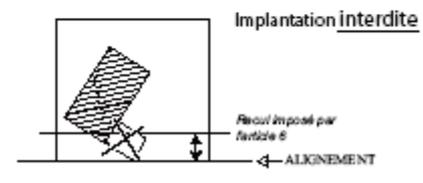
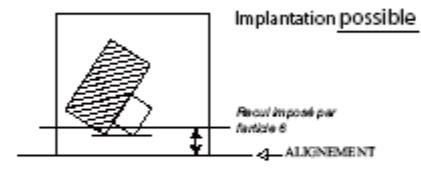
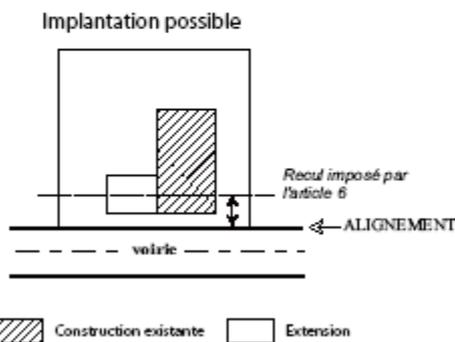


Implantation à l'alignement



Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT



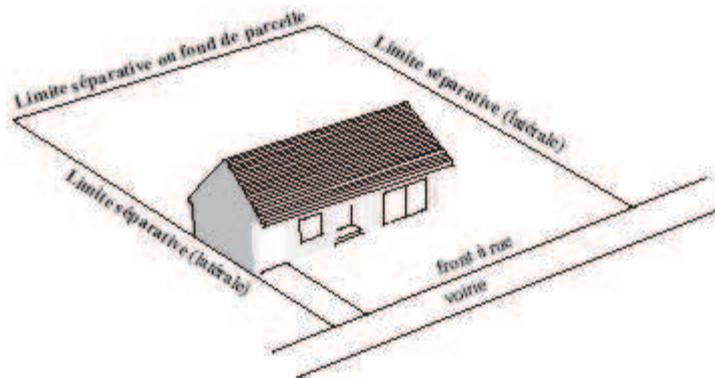
ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

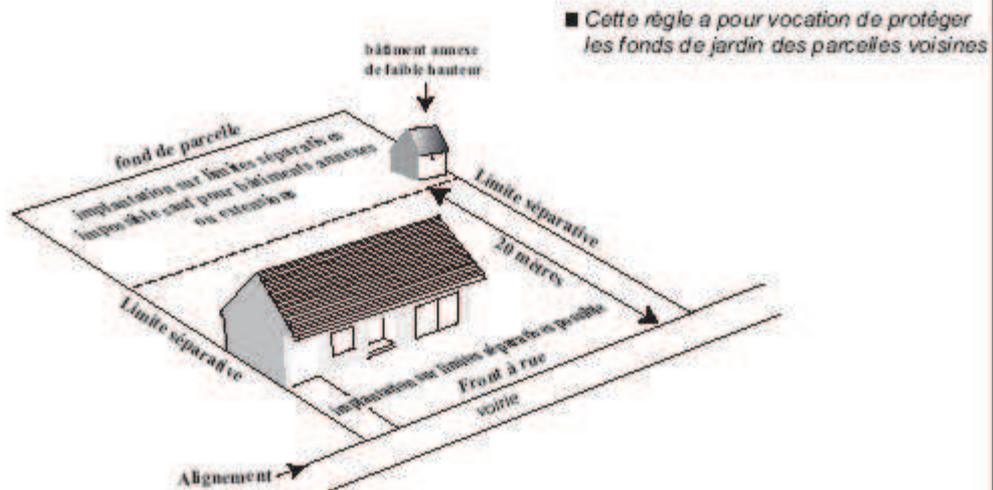
Cet article du règlement est important. il permet :

- de maîtriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)
- de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)
- de prévenir certains conflits entre propriétaires

DEFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



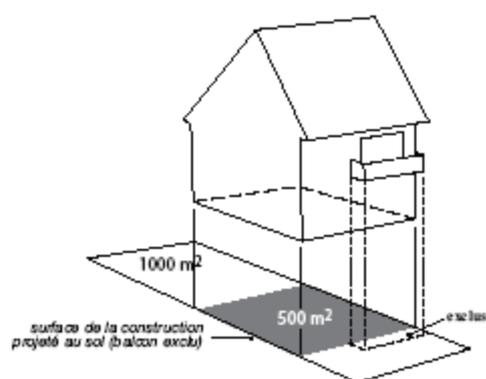
CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES COMPTEE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ



ARTICLE 9

■ Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



ARTICLE 10

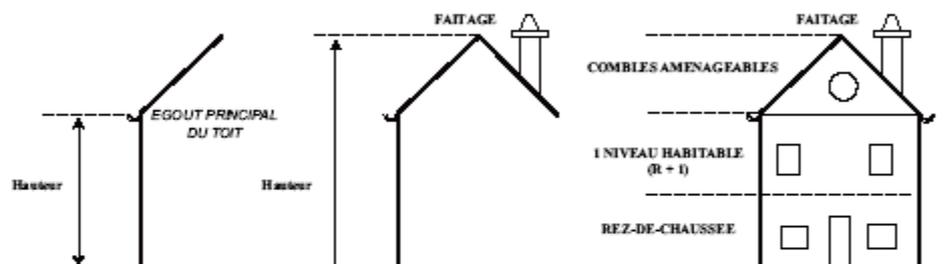
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 régit directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de :

- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique

HAUTEUR ABSOLUE

Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



ARTICLE 11

■ *L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions.*

LUCARNES



Lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalet



Lucarne à croupe
dite capucine

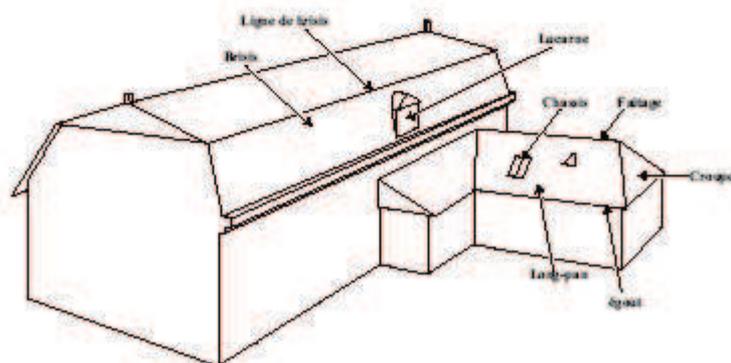


Lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire

Les Lucarnes sont des ouvrages permettant d'éclairer et de ventiler des pièces en combles. Elles ne doivent pas devenir de fausses surélévations et, pour cela, doivent rester à lignes dominantes verticales. Elles peuvent être à chevalet ou à croupe (à la capucine).

En général, elles sont implantées en toiture entre les fermes de charpentes, ce qui explique leurs dispositions souvent régulières et qui ne correspond pas forcément au percement des ouvertures de façade.

Définition de quelques termes architecturaux



Annexe 3 – Nuancier recommandé

1. Le nuancier proposé figure dans le règlement au titre des recommandations, et non au titre des prescriptions. Les bâtiments publics peuvent y déroger.
2. Les couleurs du document papier et du document informatique sont altérées. Se procurer le nuancier auprès du Service Urbanisme.



ANDRESY

La palette des couleurs de façade comprend 25 tons décomposés en 5 familles de couleurs reprenant les harmonies dominantes diagnostiquées sur le site, c'est à dire des couleurs ocrées, grisées mais colorées.

Cette palette complète et intègre des teintes relevées sur place lors du diagnostic.

Toutes les couleurs ont été créées pour cohabiter entre elles.

Cette palette comprend (M = Mur) :

- les ocres jaunes : de M1 à M5
- les ocres orangées : de M6 à M10
- les ocres roses : de M11 à M15
- les ocres brunes : de M16 à M20
- les neutres : de M21 à M25.

Chaque famille de couleurs est déclinée dans des degrés de luminosité décroissant, ce qui facilite le choix d'associations de couleurs à partir d'une même famille et garantit la qualité chromatique.

Il est également possible de sélectionner des teintes dans des familles de couleurs différentes, mais il est préférable de rester dans des univers de couleurs proches.

La palette s'utilise de la façon suivante :

- Les 5 tons les plus clairs, ligne 1 : façades et encadrements.
- Les 15 tons intermédiaires, lignes 2, 3, 4 : façades, encadrements et soubassements.
- Les 5 tons les plus foncés, ligne 5 : soubassements.

Cette palette a été étudiée afin qu'elle s'harmonise avec les différents matériaux diagnostiqués à Andrésy : meulrières, briques, pierres et toitures.

- Toutes les couleurs doivent être jugées à la lumière extérieure.

LA PALETTE GENERALE : LES COULEURS DE FACADE

Murs, encadrements, soubassements et toutes autres parties maçonnées.

	Les ocres jaunes	Les ocres orangées	Les ocres roses	Les ocres brunes	Les neutres
Ligne 1	M 1	M 6	M 11	M 16	M 21
Façades Encadrements	M 2	M 7	M 12	M 17	M 22
Ligne 2	M 3	M 8	M 13	M 18	M 23
Ligne 3	M 4	M 9	M 14	M 19	M 24
Façades Encadrements Soubassements	M 5	M 10	M 15	M 20	M 25
Ligne 5					
Soubassements					



ANDRESY

LA PALETTE DES COULEURS PONCTUELLES

Fenêtres, volets, portes, portails et ferronneries (grilles, garde-corps)

LES TEINTES CLAIRES : fenêtres et volets.

	P 1		P 2		P 3		P 4		P 5		P 6		P 7		P 8		Blanc
--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-------

LES DEMI-TEINTES : volets, portes, portails et ferronneries (grille, garde-corps....)

	P 9		P 10		P 11		P 12		P 13		P 14		P 15		P 16		P 24		P 32
	P 17		P 18		P 19		P 20		P 21		P 22		P 23		P 29		P 30		P 31
	P 25		P 26		P 27		P 28		P 33		P 34		P 35		P 36		P 37		P 38
	P 39		P 40		Noir														

La palette des couleurs ponctuelles se compose de 40 tons auxquels s'ajoutent un blanc et un noir.

Cette palette complète et intègre des teintes relevées sur place lors du diagnostic.

Elle est composée de (P = Ponctuelle) :

- 8 teintes claires de P1 à P8 recommandées pour les fenêtres et les volets.
- 24 demi-teintes de P9 à P32 recommandées pour les volets, portes, portails et ferronneries (grilles, garde-corps)
- 8 teintes foncées de P33 à P40 recommandées pour les portes, portails et ferronneries (grilles, garde-corps).

Cette nouvelle palette, équilibrée et variée en couleurs, offre un choix important d'harmonies avec les teintes de la palette des façades.

ANNEXE AU NUANCIER DE RÉFÉRENCE

- **Harmoniser les couleurs d'une façade**
- **Exemples d'association de couleurs**

HARMONISER LES COULEURS D'UNE FAÇADE

- Choisir une couleur
- Comment associer les couleurs d'une façade.

Choisir une couleur.

Une couleur est un élément de l'environnement rarement isolée dans le paysage.

Avant de se lancer dans le choix souvent difficile d'une couleur ou d'un matériau, il est essentiel de prendre en compte les observations suivantes :

- La situation du bâti : urbain ou plus « rural » ...
- L'environnement général : centre ville, zone pavillonnaire, ensembles collectifs ...
- L'environnement immédiat : rue commerçante, place ...
- La proximité des autres bâtiments : collectif, édifice religieux ...
- L'environnement végétal.

Mais aussi, il est important de connaître :

- L'orientation du bâti à la lumière : la même couleur paraîtra plus claire sur une surface orientée plein sud.
- La surface, structure et texture, du revêtement de la façade à traiter : une surface lisse réfléchira la lumière et aura tendance à éclaircir la couleur; à contrario, une surface structurée aura tendance à la foncer.
- La diversité des matériaux qui composent la façade : par exemple le toit, qui a un impact coloré important dans la lisibilité d'une façade.

L'observation attentive de ces éléments aidera à aborder le choix des couleurs de l'édifice.

Comment associer les couleurs d'une façade.

L'harmonie des couleurs dépend :

- du choix des tonalités : la qualité pigmentaire,
- du choix des valeurs : degré de luminosité,
- de la proportion des éléments à mettre en couleur.

Les harmonies.

1. Le camaïeu.

Le camaïeu est une harmonie utilisant différentes nuances de la même couleur de base.

Exemple A : un camaïeu défini dans la famille des ocres jaunes

Exemple B : un camaïeu défini dans la famille des neutres.

2. Le contraste de valeur...clair/foncé.

C'est le résultat de l'association d'une couleur claire et d'une couleur foncée.

Exemple C et D : sur les mêmes couleurs de murs, M8 et M10, l'appréhension de l'harmonie est différente selon que le contraste du carré central est clair ou foncé.

3. Le contraste de couleur...chaud/froid.

C'est le résultat de l'association d'une couleur chaude (rouge, jaune...) et d'une couleur froide (vert, bleu...).

Dans le cadre de l'harmonie d'une façade à Andrésey, ce contraste s'obtiendra par le choix de la couleur ponctuelle.

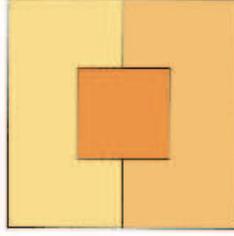
Exemple E et F : la couleur verte vient en contraste froid sur les tons chauds ocres M3 et M8, et le gris froid P13 contraste sur une harmonie claire de tons ocres roses et bruns.



ANDRESEY

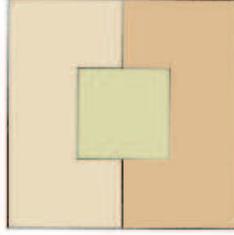
Exemples de camaïeux

A : Les ocres jaunes



M3 + P10 + M4

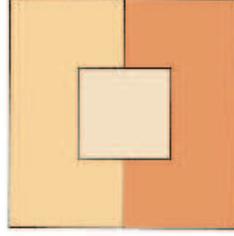
B : Les neutres



M22 + P8 + M24

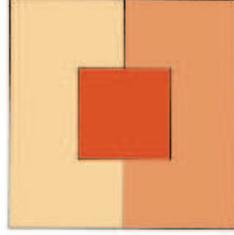
Exemples de contrastes de valeur : clair/foncé sur des couleurs de fond identiques.

Exemple C



M8 + P3 + M10

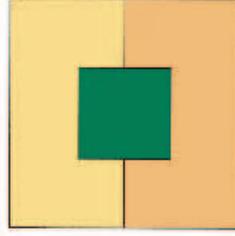
Exemple D



M8 + P34 + M10

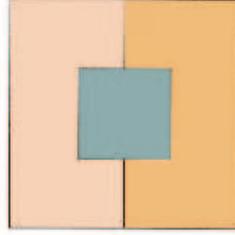
Exemples de contrastes de couleurs : chaud/froid

Exemple E



M3 + P24 + M9

Exemple F



M13 + P13 + M9



EXEMPLES D'ASSOCIATIONS DE COULEURS.

L'ensemble de ces exemples schématiques d'associations de couleurs a pour but de guider l'utilisateur du nuancier dans sa recherche d'harmonie.

Chaque famille de couleurs issue de la palette générale des façades, sera déclinée de trois façons :

- une harmonie en camaïeu
- une harmonie avec un contraste
- une harmonie libre, c'est à dire une harmonie associant des couleurs de murs issues de familles de couleurs différentes.

Cette dernière visualisation est possible dans chaque famille de couleurs à condition de faire son choix dans un univers de teintes assez proches. Par exemple :

- les ocres orangées avec les ocres rosés
- les ocres brunes avec les neutres
- les ocres jaunes avec les ocres orangées.

Des exemples schématiques d'associations de couleurs et de matériaux seront visualisés.

Ils concernent des visualisations de :

- brique jaune + couleurs
- brique rouge + couleurs
- pierre meulière jaune + couleurs
- pierre meulière rouge + couleurs

Toutes les teintes sont issues du nuancier créé pour Andrésy.

Schéma explicatif visualisant les différents supports de couleur d'une façade :

