

Département des Hauts-de-Seine

## COMMUNE DE BOIS-COLOMBES

### *Plan Local d'Urbanisme*

#### 5. Règlement

Arrêt	Enquête publique	Approbation
26 septembre 2006	du 22 janvier au 24 février 2007	5 juin 2007
Modification 1	Du 13/10/08 au 14/11/08	24 mars 2009



# SOMMAIRE

**Titre I****DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 -	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	4
Article 2 -	Division du territoire en zones	5
Article 3 -	Adaptations mineures	5
Article 4 -	Bâtiments sinistrés	5
Article 5 -	Définitions	6

**Titre II****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

	Zone Ua	9
	Zone Ub	22
	Zone Uc	33
	Zone Ud	44
	Zone Ue	57
	Zone Upb	68
Annexes 1	Liste des éléments de bâti remarquables	77
Annexes 2	Liste des éléments végétaux remarquables	83



**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1

#### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

#### 1- *Articles d'ordre public*

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la commune, en vertu de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et sous réserve d'évolution des textes législatifs et réglementaires, les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants :

- R 111-2 (salubrité et sécurité publique),
- R.111-3 (risques naturels),
- R 111-3-2 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique),
- R 111-4 (desserte, accès, stationnement),
- R 111-14-2 (respect des préoccupations d'environnement),
- R 111-15 (directives d'aménagement national),
- R 111-21 (protection des sites naturels ou urbains).

#### 2- *Servitudes d'utilité publique*

Les servitudes d'utilité publique et les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent concurremment, la règle la plus restrictive l'emportant sur l'autre.

A titre indicatif, les servitudes d'utilité publique sont listées dans le dossier « ANNEXES » et sont décrites au « PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE » conformément à la légende.

#### 3- *Périmètres pour information au titre de l'article R.123-13*

- les démolitions sont soumises au Permis de Démolir (article R 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- un droit de préemption Urbain renforcé est applicable sur l'ensemble du territoire de la commune en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2003.
- les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté sont reportés au document graphique.

#### 4- *Rappels*

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les constructions de piscines non couvertes sont soumises à déclaration préalable.

En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

En application de l'arrêté préfectoral n°2000-146 du 23 mai 2000 relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, les voies bruyantes ont fait l'objet d'un classement et des bandes de largeurs différentes en fonction des nuisances sonores ont été instaurées à l'intérieur desquelles les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique.

## **ARTICLE 2**

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de la commune est divisé au Plan Local d'Urbanisme en 6 zones urbaines :

- Ua, comprenant deux sous-secteurs Uapm et Uar
- Ub
- Uc
- Ud
- Ue
- Upb.

A chacune de ces zones s'appliquent des règlements correspondants exprimés au Titre II.

Les documents graphiques comportent en outre notamment, conformément aux articles R.123-11 et R.123-12, les indications relatives aux secteurs soumis à risques technologiques ou naturel, aux emplacements réservés, aux périmètres de construction limitée définis au titre de l'article L.123-2, aux éléments de paysage à protéger,...

Au sein des périmètres de construction limitée définis en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, fixés pour une durée de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du P.L.U. dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'aménagement global, toutes constructions ou installations sont interdites à l'exception :

- des travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension n'excédant pas 10% de la SHOB existante d'une construction existante,
- des constructions nouvelles dans la limite de 60 m<sup>2</sup> S.H.O.N. globale par terrain.

## **ARTICLE 3**

## **ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 4**

## **BÂTIMENTS SINISTRES**

Afin de conserver l'homogénéité du tissu existant et conformément à l'article L.111-3 du Code d'Urbanisme, la reconstruction d'un bâtiment sinistré, régulièrement édifié, est autorisée à l'identique c'est à dire selon les implantation, densité, volume et destination initiaux.

**ARTICLE 5****DEFINITIONS****Activité :**

Le terme « activité » regroupe les destinations suivantes, énoncées à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme : bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt et hébergement hôtelier.

**Alignement :**

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Par extension et pour l'application du présent règlement concernant les voies privées, l'alignement sera considéré comme la limite du domaine routier (carrossable ou non) au droit des propriétés riveraines.

**Baies secondaires :**

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires. Elles peuvent éventuellement assurer les mêmes fonctions pour les pièces principales possédant sur une autre façade une ou plusieurs baies principales, si leur surface ne dépasse pas le tiers de celle des baies principales.

**Courette :**

Il s'agit d'un puit de lumière situé contre une limite séparative, délimité par un même bâtiment sur trois de ses côtés et dont la profondeur est inférieure à 4 mètres.

**Elément de façade :**

Est considéré comme élément de façade toute partie de façade en décrochement vertical ou horizontal d'au moins 0,80 m par rapport à cette façade.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale de l'ensemble des volumes bâtis hors œuvre et la surface du terrain. Ne sont pas compris les éléments de type que balcons, corniches,... qui ne peuvent être considérés comme des éléments de façades tels que définis ci-avant.

**Hauteur :**

La hauteur d'un bâtiment est mesurée du niveau du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, y compris les équipements techniques, les machineries d'ascenseur, les ventilations,... à l'exception :

- des cheminées,
- des garde-corps rendus obligatoires pour la sécurité de l'entretien des toitures-terrasses,
- des équipements techniques ne pouvant être installés en sous-sol compte tenu du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,
- des panneaux solaires sur toiture-terrasse à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

**Héberge :**

Il s'agit de la ligne d'un mur mitoyen qui peut, notamment au titre de l'application de l'article 7 du présent règlement, définir l'emprise maximale d'implantation d'une construction en limite séparative.

**Lucarnes :**

Seront considérées comme lucarne, notamment au titre de l'application de l'article 10 du présent règlement, les baies verticales, établies dans la hauteur d'un comble, si leur hauteur est supérieure à la largeur.

**Pièces principales :**

Les pièces principales sont destinées au séjour et au sommeil (salon, chambres,...) et concernent celles destinées à l'activité professionnelle (bureau,...).

**Pièces secondaires (ou de service) :**

Sont considérés comme pièces secondaires, notamment : cuisine, salles d'eau, salles de bains, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, dégagements, dépendances, lingerie,...

**Terrain (ou unité foncière) :**

Il s'agit de l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**



**ZONE Ua**

*Il s'agit d'une zone dense mixte où les bâtiments sont construits en ordre continu. Elle concerne principalement l'avenue d'Argenteuil et une partie de la rue des Bourguignons (de la rue Victor Hugo à l'avenue d'Argenteuil). La restructuration progressive du front bâti de ces deux axes à vocation urbaine forte est recherchée tout en protégeant les fonds de parcelles jouant un rôle d'interface avec le tissu pavillonnaire.*

*La section Uapm du front urbain de l'avenue d'Argenteuil dont le morcellement du parcellaire nécessite une approche volumétrique pour assurer une meilleure qualité de renouvellement est traitée en secteur plan masse.*

*Le sous-secteur Uar correspond aux périmètres de renouvellement urbain définis sur les îlots dits « Le Mignon » et « 4 routes –Pompidou ».*

**Article Ua - 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article UA-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation à l'exception des locaux suivants :
  - hébergement hôtelier,
  - local d'activité pouvant être relié à un logement existant pour l'extension de celui-ci.
- 1.6. L'habitation en rez-de-chaussée sur l'avenue d'Argenteuil et la rue des Bourguignons, à l'exception des locaux communs de l'immeuble (hall d'accès,...).

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

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
  - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
  - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :

- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

**Article Ua - 3****DESSERTE ET ACCES**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

**Article Ua - 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS**

- 4.1. **Eau** : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2. **Assainissement** : Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 2 l/s/ha.

- 4.3. **Tous réseaux de distribution** : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. **Gestion du stockage des déchets** : Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

**Article Ua - 5****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**Article Ua - 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES  
EXISTANTES OU FUTURES****6.1. Implantation des constructions nouvelles, hors secteurs Uapm et Uar :**

<b>RUE DES BOURGUIGNONS AVENUE D'ARGENTEUIL</b>	. Les constructions seront implantées à l'alignement ou au reculement imposé décrit au document graphique. . Néanmoins, afin de permettre une animation architecturale des façades, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés.
<b>AUTRES VOIES</b>	. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Dans le cas où la construction vient s'accoler à un immeuble existant implanté en retrait, une implantation selon un retrait identique ou moindre pourra néanmoins être autorisée.

**6.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes, hors secteurs Uapm et Uar :**

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

**6.3. Implantation des constructions dans le secteur Uapm :**

Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur les documents graphiques et aux dispositions des articles 6.5 et 6.6.

**6.4. Implantation des constructions dans le secteur Uar :**

Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur le document graphique (plan de zonage « zoom » ZAC Pompidou Le Mignon) et aux dispositions des articles 6.5 et 6.6. Lorsque l'implantation est imposée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés afin de permettre une animation architecturale des façades.

**6.5. Angle de deux voies :**

Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Ce pan coupé sera d'une largeur de 7 m si l'une des voies au moins est départementale.

**6.6. Saillies et encorbellements :**

Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :

- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir ;
- 0,22 m de 3m à 4,30 m au dessus du trottoir ;
- 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.

De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.

**Article Ua - 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Implantation des constructions nouvelles, hors secteurs Uapm et Uar :**

<b>RUE DES BOURGUIGNONS AVENUE D'ARGENTEUIL</b>	<b>Dans une bande de 4 m à compter de l'alignement ou du reculement imposé décrit au document graphique :</b>
	Les constructions devront être implantées en limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
	<b>Au-delà de la bande de 4m et dans une profondeur de 11 m :</b>
<b>AUTRES VOIES</b>	Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
	<b>Au-delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement ou du reculement imposé :</b>
	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
<b>AUTRES VOIES</b>	<b>Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement ou du reculement imposé :</b>
	Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
	<b>Au-delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement ou du reculement imposé :</b>
	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.

Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra être autorisée dans les cas suivants :

- si elles s'adosent à une construction, en bon état et de taille équivalente ou supérieure, existant sur le terrain voisin.
- si leur hauteur n'excède pas 4 m en limite de propriété.

**7.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes, hors secteurs Uapm et Uar :**

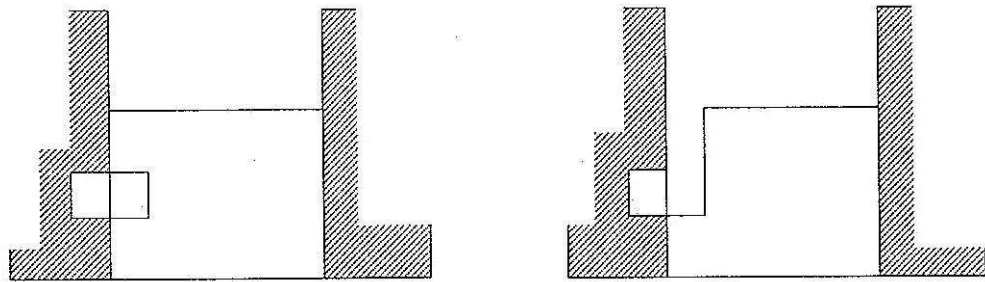
La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospectifs imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances.
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

### 7.3. Définitions des prospects, hors secteurs Uapm et Uar :

- 7.3.1. *Implantation en limite séparative* : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative à l'article 7.1, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.
- 7.3.2. *Implantation en retrait des limites séparatives* : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospects suivants :
- . Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 m.
  - . Prospect pour autres façades : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m.
- 7.3.3. *Implantation lorsqu'il existe une courette sur la parcelle voisine* : lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une courette d'immeuble, ouvrant sur la limite séparative commune, et comportant des baies éclairant, la construction projetée devra :
- . soit s'implanter au ras de la limite séparative, entre l'alignement et le point de la courette qui en est le plus rapproché et observer, au delà, un retrait d'au moins 4 m par rapport à cette limite ;
  - . soit s'implanter au ras de la limite séparative en respectant un retrait identique à la courette existante ;

Dans les deux cas, seules les baies éclairant des pièces secondaires pourront être ouvertes dans le retrait imposé à la construction projetée.



### 7.4. Implantation des constructions nouvelles en secteur Uapm :

Les constructions devront être implantées dans l'emprise maximale figurant aux documents graphiques dans le respect de l'article 7.6.

### 7.5. Implantation des constructions nouvelles en secteur Uar :

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.6.

### 7.6. Définitions des prospects en secteur Uapm et Uar :

- 7.6.1. *Implantation en limite séparative* : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative aux articles 7.4 ou 7.5, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.

7.6.2. *Implantation en retrait des limites séparatives* : conformément à l'article 7.4 ou 7.5, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospects suivants :

. Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à 8 m.

. Prospect pour autres façades : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à 3 m.

7.6.3. *Implantation lorsqu'il existe une courette sur la parcelle voisine* : lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une courette d'immeuble, ouvrant sur la limite séparative commune, et comportant des baies éclairant, la construction projetée devra :

. soit s'implanter au ras de la limite séparative, entre l'alignement et le point de la courette qui en est le plus rapproché et observer, au delà, un retrait d'au moins 4 m par rapport à cette limite ;

. soit s'implanter au ras de la limite séparative en respectant un retrait identique à la courette existante ;

Dans les deux cas, seules les baies éclairant des pièces secondaires pourront être ouvertes dans le retrait imposé à la construction projetée.

## Article Ua - 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**8.1. Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments :**

- soit contigus,
- soit non contigus.

Dans les deux cas, la distance L, mesurée perpendiculairement entre deux façades ou éléments de façades, devra au moins être égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax), avec un minimum de 4 m si les façades ne comportent pas de baie principale d'habitation,
- la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax) diminuée de 4m, avec un minimum de 8m, si l'une des façades comporte au moins une baie principale d'habitation.

Le présent article ne sera pas applicable pour :

- deux façades comportant des baies éclairant un seul et même logement,
- un immeuble principal et une construction annexe (garage, abri de jardin,...) ou deux constructions annexes.

**8.2. L'article est sans objet pour la zone Uar.**

## Article Ua - 9

### EMPRISE AU SOL

**9.1. L'emprise au sol des constructions, hors secteurs Uapm et Uar, pourra atteindre :**

. dans une bande de 15 m à compter de l'alignement ou du reculement imposé sur l'avenue d'Argenteuil et la rue des Bourguignons : **100 %** de la superficie du terrain,

. au delà de la bande de 15 m : **70 %** de la superficie du terrain.

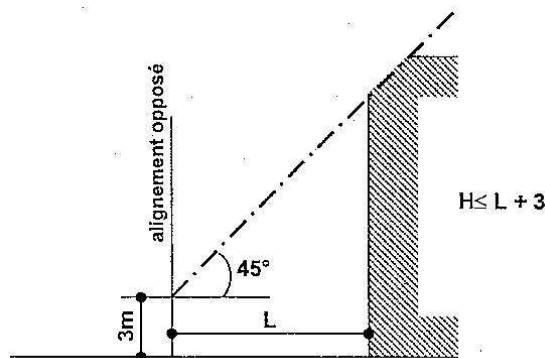
- 9.2. L'emprise au sol des constructions en secteur Uapm résulte de l'application des dispositions figurant aux documents graphiques.
- 9.3. L'article est sans objet pour le secteur Uar.
- 9.4. Les articles 9.1 et 9.2 ne seront pas applicables aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup>.H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

#### Article Ua - 10

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 10.1. Compte tenu des voies adjacentes, hors secteurs Uapm et Uar :

La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur et augmentée de 3 m.



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 15 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé) de la voie la plus large.

Si la construction s'adosse à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.5.

##### 10.2. Compte tenu du plafond de la zone, hors secteurs Uapm et Uar :

. Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement ou du reculement imposé sur l'Avenue d'Argenteuil et la rue des Bourguignons : la hauteur des constructions ne pourra dépasser **18 m**. Une hauteur de 18,50 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5 m.

. au delà de la bande de 15 m et dans une profondeur de 15m : la hauteur des constructions ne pourra dépasser **12 m**,

. au delà de la bande de 30 m : la hauteur des constructions ne pourra dépasser **9 m**.

**10.3.** En secteur **Uapm**, la hauteur des constructions ne pourra dépasser la hauteur figurant aux documents graphiques (plan de zonage zoom Uapm).

**10.4.** En secteur **Uar**, la hauteur des constructions ne pourra dépasser la hauteur figurant au document graphique (plan de zonage « zoom » ZAC « Pompidou Le Mignon »).

**10.5.** Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement ou du reculement imposé sur l'Avenue d'Argenteuil et la rue des Bourguignons :  
. si la construction s'accôle à un immeuble mitoyen de hauteur supérieure à 22 m, sa hauteur pourra atteindre 21 m sur les 2/3 de la largeur de sa façade et en s'insérant dans cette héberge.

## Article Ua - 11

### ASPECT EXTERIEUR ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

#### 11.1. Dispositions générales

Les projets de constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient 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, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations accompagne le présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

#### 11.2. Les façades

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des garde-corps sont interdits.

### **11.3. Les toitures**

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

### **11.4. Constructions existantes :**

Le caractère d'origine des façades devra être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre et dans un sens de conservation et restauration des ornements existants (modénatures, corniches, faïences,...).

Une mise en évidence des entourages de fenêtres, chaînes d'angle et autres modénatures,... devra être recherchée par l'emploi de nuances de ton de ravalement différent du reste de la façade.

Les extensions, surélévations et modifications de façade devront tenir compte de l'architecture, du rythme des percements, des matériaux et des modénatures du bâtiment concerné.

L'éclairage des surélévations (comble ou étage supplémentaire) devra respecter les axes de percements des étages inférieurs. Les ouvertures en toiture sous forme de lucarne seront à privilégier. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de la toiture sans présenter de surépaisseur, ni d'élément saillant.

### **11.5. Constructions nouvelles :**

Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'architecture, des matériaux et des modénatures des bâtiments voisins.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notamment supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

### **11.6. Clôtures :**

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 m, surmonté d'une grille. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. La modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, sera admise à même hauteur.

En limite de propriété, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Tout projet de modification d'une clôture existante devra conserver les grilles, serrureries métalliques et éléments ouvragés dans la mesure du possible.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

#### **11.7. Les éléments de patrimoine bâti remarquables**

Ils sont repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite.

Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

#### **11.8. Façades commerciales et autres activités :**

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

## **Article Ua - 12**

## **STATIONNEMENT**

### **12.1. Principes :**

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement de destination (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Dimension des places :  
. longueur : 5,00 m

- . largeur : 2,30 m
- . dégagement : en bataille 6,00 m  
en épis < 75° 5,00 m

Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

- . sens unique : 3,50 m
- . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m
- . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Dans le cas d'un projet de changement de destination d'un local, le nombre de places exigé sera calculé sur l'ensemble de la surface transformée.

Dans le cas d'un projet d'extension d'habitation, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.H.O.N. nouvellement créée, sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.

Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

## 12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
<b>Habitation :</b> - financement libre  - financement aidé  - résidence de logement « étudiant »  - tous types d'immeubles collectifs de plus de 4 logements	- 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de S.H.O.N créée, avec un minimum de <b>1,5</b> place/logement créé  - 1 place/logement  1 place pour 60 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. créée avec un maximum de 1 place/logement en cas de financement aidé.  - 2 roues non motorisés : 0,75 m <sup>2</sup> /logement, 10 m <sup>2</sup> minimum - 2 roues motorisées : 10 m <sup>2</sup> minimum
<b>Activités autres que bureaux :</b> - S.H.O.N. < 300 m <sup>2</sup> - S.H.O.N. comprise entre 300 m <sup>2</sup> et 1000 m <sup>2</sup> - S.H.O.N. > 1000 m <sup>2</sup>	- 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. avec 1 place minimum - 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.  - 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. + aire de livraison (minimum 100m <sup>2</sup> )
<b>Bureaux</b>	- 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. - 2 roues non motorisé : 10m <sup>2</sup> minimum - 2 roues motorisées: 10 m <sup>2</sup> minimum
<b>Hébergement hôtelier</b>	- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres
<b>Service public ou d'intérêt collectif</b>	Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation de l'équipement. de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique. Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m <sup>2</sup> minimum par classe maternelle et primaire et 1 m <sup>2</sup> /10 élèves en secondaire et supérieur.

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

## 12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>, aux habitations et aux bureaux seront réalisés dans le volume de la construction.

### Article Ua - 13

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

- 13-2-** La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m<sup>3</sup>, sur une profondeur de 1,50m.
- 13-3-** Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m<sup>2</sup> devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- 13-4-** Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13-5-** En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.  
Pour les éléments isolés le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.  
L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

**Article Ua - 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ZONE Ub**

*Il s'agit d'une zone mixte semi-dense. L'évolution modérée de ces îlots viendra confirmer le caractère de diversité des constructions et fonctions.*

**Article Ub - 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article Ub-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation à l'exception des locaux suivants :
  - hébergement hôtelier,
  - local d'activité pouvant être relié à un logement existant pour l'extension de celui-ci.

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

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
  - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
  - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
  - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.4. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

**Article Ub - 3****DESSERTE ET ACCES**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

**Article Ub - 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS**

- 4.1. **Eau** : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2. **Assainissement** : Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 2 l/s/ha.

- 4.3. **Tous réseaux de distribution** : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. **Gestion du stockage des déchets** : Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

**Article Ub - 5****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**Article Ub - 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES  
EXISTANTES OU FUTURES****6.1. Implantation des constructions nouvelles :**

<b>Voies de largeur supérieure ou égale à 12 m</b>	Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.
<b>Voies de largeur inférieure à 12 m</b>	Les constructions devront être implantées à 6 m minimum de l'axe de la voie.

Néanmoins, l'implantation d'une construction à l'alignement pourra toujours être autorisée pour la moitié de sa façade, au maximum, située en continuité d'un immeuble mitoyen lui-même implanté à l'alignement et sur lequel elle s'adosse.

**6.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :**

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

**6.3. Angle de deux voies :**

Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Ce pan coupé sera d'une largeur de 7 m si l'une des voies au moins est départementale.

**6.4. Saillies et encorbellements :**

Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :

- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir ;
- 0,22 m de 3m à 4,30 m au dessus du trottoir ;
- 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.

De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.

**Article Ub - 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Implantation des constructions nouvelles :**

<b>Dans une bande de 20m à compter de l'alignement</b>	Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait et conformément à l'article 7.3.
<b>Au delà de la bande de 20m</b>	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives et conformément à l'article 7.3.

Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra être autorisée dans les cas suivants :

- si elles s'adosent à une construction, en bon état et de taille équivalente ou supérieure, existant sur le terrain voisin,
- bâtiment annexe ou à usage de garage dont la hauteur n'excède pas 3m en limite de propriété,
- équipement collectif d'intérêt général dont la hauteur n'excède pas 4 m en limite de propriété.

**7.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :**

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospects imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances.
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

**7.3. Définitions des prospects :**

7.3.1. *Implantation en limite séparative* : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative à l'article 7.1, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.

7.3.2. *Implantation en retrait des limites séparatives* : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospects suivants :

. Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 m.

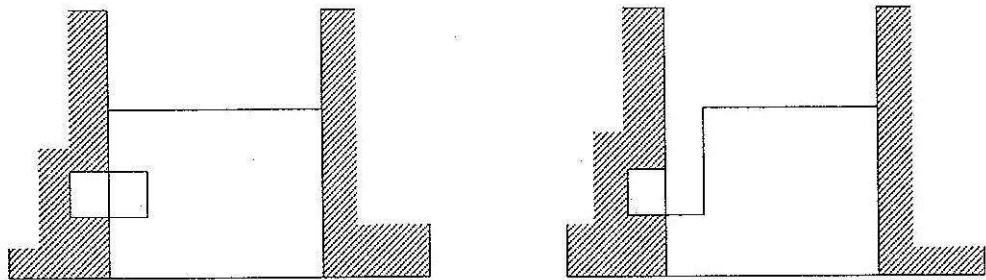
. Prospect pour autres façades : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m.

7.3.3. *Implantation lorsqu'il existe une courette sur la parcelle voisine* : lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une courette d'immeuble, ouvrant sur la limite séparative commune, et comportant des baies éclairant, la construction projetée devra :

. soit s'implanter au ras de la limite séparative, entre l'alignement et le point de la courette qui en est le plus rapproché et observer, au delà, un retrait d'au moins 4 m par rapport à cette limite ;

. soit s'implanter au ras de la limite séparative en respectant un retrait identique à la courette existante ;

Dans les deux cas, seules les baies éclairant des pièces secondaires pourront être ouvertes dans le retrait imposé à la construction projetée.



### Article Ub - 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments :

- soit contigus,
- soit non contigus.

Dans les deux cas, la distance L, mesurée perpendiculairement entre deux façades ou éléments de façades, devra au moins être égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax), avec un minimum de 4 m si les façades ne comportent pas de baie principale d'habitation,
- la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax) diminuée de 4m, avec un minimum de 8m, si l'une des façades comporte au moins une baie principale d'habitation.

Le présent article ne sera pas applicable pour :

- deux façades comportant des baies éclairant un seul et même logement,
- un immeuble principal et une construction annexe (garage, abri de jardin,...) ou deux constructions annexes.

### Article Ub - 9

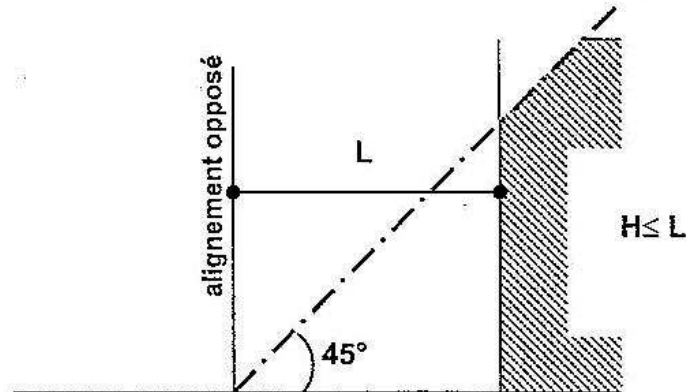
### EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **60 %** de la superficie du terrain.

9.2. Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup>.H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

**Article Ub - 10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1. Compte tenu des voies adjacentes :**

La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur.



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 15 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé décrit au document graphique) de la voie la plus large.

Si la construction s'adosse à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.3.

**10.2. Compte tenu du plafond de la zone : la hauteur des constructions ne peut dépasser 12 m.**

**10.3.** . Si la construction s'accôle à un immeuble mitoyen de hauteur supérieure à 16 m, sa hauteur pourra atteindre **15 m** sur la moitié de la largeur de sa façade et en s'insérant dans cette héberge.

. Pour les terrains ayant une façade sur l'avenue de l'Agent Sarre, la hauteur des constructions pourra atteindre **15 m**.

. Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement de la rue Hoche telle que figurée au plan de zonage, la hauteur des constructions à l'égout du toit pourra atteindre **15 m** (18 m au faitage).

. Dans le cas d'un équipement collectif d'intérêt général, la hauteur des constructions pourra atteindre **15 m**.

**Article Ub - 11****ASPECT EXTERIEUR ET  
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****11.1. Dispositions générales**

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient 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, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations accompagne le présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

## **11.2. Les façades**

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des garde-corps sont interdits.

## **11.3. Les toitures**

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

## **11.4. Constructions existantes :**

Le caractère d'origine des façades devra être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre et dans un sens de conservation et restauration des ornements existants (modénatures, corniches, faïences,...).

Une mise en évidence des entourages de fenêtres, chaînes d'angle et autres modénatures,... devra être recherchée par l'emploi de nuances de ton de ravalement différent du reste de la façade.

Les extensions, surélévations et modifications de façade devront tenir compte de l'architecture, du rythme des percements, des matériaux et des modénatures du bâtiment concerné.

L'éclairage des surélévations (comble ou étage supplémentaire) devra respecter les axes de percements des étages inférieurs. Les ouvertures en toiture sous forme de lucarne seront à privilégier. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de la toiture sans présenter de surépaisseur, ni d'élément saillant.

#### **11.5. Constructions nouvelles :**

Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'architecture, des matériaux et des modénatures des bâtiments voisins.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notamment supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

#### **11.6. Clôtures :**

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 m, surmonté d'une grille. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. La modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, sera admise à même hauteur.

En limite de propriété, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Tout projet de modification d'une clôture existante devra conserver les grilles, serrureries métalliques et éléments ouvragés dans la mesure du possible.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

#### **11.7. Les éléments de patrimoine bâti remarquables**

Ils sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

#### **11.8. Façades commerciales et autres activités :**

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

**Article Ub - 12****STATIONNEMENT****12.1. Principes :**

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement d'affectation (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Dimension des places :

- . longueur : 5,00 m
- . largeur : 2,30 m
- . dégagement : en bataille 6,00 m  
en épis < 75° 5,00 m

Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

- . sens unique : 3,50 m
- . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m
- . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Dans le cas d'un projet de changement d'affectation d'un local, le nombre de place exigé sera calculé sur l'ensemble de la surface transformée.

Dans le cas d'un projet d'extension d'habitation, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.H.O.N. nouvellement créée, sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.

Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

## 12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
<p><b>Habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- financement libre</li> <li>- financement aidé</li> <li>- résidence de logement « étudiant »</li> <li>- tous types d'immeubles collectifs de plus de 4 logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N créée, avec un minimum de 1,5 place/logement créé</li> <li>- 1 place/logement</li> <li>1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. créée avec un maximum de 1 place/logement en cas de financement aidé.</li> <li>- 2 roues non motorisés : 0,75 m<sup>2</sup>/logement, 10 m<sup>2</sup> minimum</li> <li>- 2 roues motorisées : 10 m<sup>2</sup> minimum</li> </ul>
<p><b>Activités autres que bureaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.H.O.N. &lt; 300 m<sup>2</sup></li> <li>- S.H.O.N. comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- S.H.O.N. &gt; 1000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec 1 place minimum</li> <li>- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li> <li>- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. + aire de livraison (minimum 100m<sup>2</sup>)</li> </ul>
<p><b>Bureaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li> <li>- 2 roues non motorisé : 10m<sup>2</sup> minimum</li> <li>- 2 roues motorisées: 10 m<sup>2</sup> minimum</li> </ul>
<p><b>Hébergement hôtelier</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres</li> </ul>
<p><b>Service public ou d'intérêt collectif</b></p>	<p>Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation de l'équipement. de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.</p> <p>Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m<sup>2</sup> minimum par classe maternelle et primaire et 1 m<sup>2</sup>/10 élèves en secondaire et supérieur.</p>

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

## 12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>, aux habitations et aux bureaux seront réalisés dans le volume de la construction.

## Article Ub - 13

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13-1- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

- Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.
- 13-2-** La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m<sup>3</sup>, sur une profondeur de 1,50m.
- 13-3-** Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m<sup>2</sup> devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- 13-4-** Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13-5-** En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.  
Pour les éléments isolés le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.  
L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

**Article Ub - 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****14-1- Le C.O.S. est fixé à :**

1,30	pour habitation et hôtels
0,60	pour les bureaux
1,00	pour les autres activités
<b>1,60</b>	<b>au total</b>

**14-2- Le C.O.S. n'est pas applicable :**

- . aux travaux de réaménagement d'un local d'activité sans modification de volume, ni changement de destination,
- . aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs d'intérêt général,
- . aux équipements d'infrastructure.

**14-3-** Le C.O.S. habitation (et le COS total en conséquence) est majoré de 20 % en cas de logement à financement aidé.

**ZONE Uc**

*Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat collectif, semi-dense, où les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre plutôt continu. Elle concerne des îlots où l'évolution consistera principalement en la restructuration des ensembles bâtis existants.*

**Article Uc - 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article Uc-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation à l'exception des locaux suivants :
  - hébergement hôtelier,
  - local d'activité pouvant être relié à un logement existant pour l'extension de celui-ci.
- 1.6. L'habitation en rez-de-chaussée sur l'avenue d'Argenteuil et l'avenue de l'Europe, à l'exception des locaux commun de l'immeuble (hall d'accès,...).

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

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
  - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
  - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
  - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.5. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-7° du Code

de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

**Article Uc - 3****DESSERTE ET ACCES**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

**Article Uc - 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS**

- 4.1. **Eau** : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2. **Assainissement** : Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 2 l/s/ha.

- 4.3. **Tous réseaux de distribution** : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. **Gestion du stockage des déchets** : Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

**Article Uc - 5****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**Article Uc - 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES  
EXISTANTES OU FUTURES****6.1. Implantation des constructions nouvelles :**

<b>Voies de largeur supérieure ou égale à 16 m</b>	Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou, le cas échéant, au reculement imposé décrit au plan ou en retrait.
<b>Voies de largeur inférieure à 16 m</b>	Les constructions devront être implantées à 8 m minimum de l'axe de la voie.

**6.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :**

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

**6.3. Angle de deux voies :**

Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Ce pan coupé sera d'une largeur de 7 m si l'une des voies au moins est départementale.

**6.4. Saillies et encorbellements :**

Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :

- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir ;
- 0,22 m de 3m à 4,30 m au dessus du trottoir ;
- 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.

De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.

**Article Uc - 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Implantation des constructions nouvelles :**

<b>Dans une bande de 25m à compter de l'alignement ou du reculement imposé</b>	Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait conformément à l'article 7.3.
<b>Au delà de la bande de 25m</b>	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives conformément à l'article 7.3.

Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra être autorisée dans les cas suivants :

- si elles s'adosent à une construction, en bon état et de taille équivalente ou supérieure, existant sur le terrain voisin,
- bâtiment annexe ou à usage de garage dont la hauteur n'excède pas 3m en limite de propriété,
- équipement collectif d'intérêt général dont la hauteur n'excède pas 4 m en limite de propriété.

**7.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :**

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospects imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances.
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

**7.3. Définitions des prospects :**

7.3.1. *Implantation en limite séparative* : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative à l'article 7.1, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.

7.3.2. *Implantation en retrait des limites séparatives* : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospects suivants :

. Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 m.

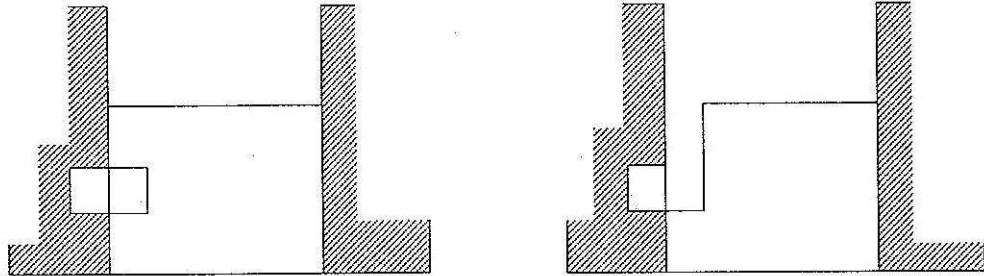
. Prospect pour autres façades : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m.

7.3.3. *Implantation lorsqu'il existe une courette sur la parcelle voisine* : lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une courette d'immeuble, ouvrant sur la limite séparative commune, et comportant des baies éclairant, la construction projetée devra :

. soit s'implanter au ras de la limite séparative, entre l'alignement et le point de la courette qui en est le plus rapproché et observer, au delà, un retrait d'au moins 4 m par rapport à cette limite ;

. soit s'implanter au ras de la limite séparative en respectant un retrait identique à la courette existante ;

Dans les deux cas, seules les baies éclairant des pièces secondaires pourront être ouvertes dans le retrait imposé à la construction projetée.



### Article Uc - 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments :

- soit contigus,
- soit non contigus.

Dans les deux cas, la distance L, mesurée perpendiculairement entre deux façades ou éléments de façades, devra au moins être égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax), avec un minimum de 4 m si les façades ne comportent pas de baie principale d'habitation,
- la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax) diminuée de 4m, avec un minimum de 8m, si l'une des façades comporte au moins une baie principale d'habitation.

Le présent article ne sera pas applicable pour :

- deux façades comportant des baies éclairant un seul et même logement,
- un immeuble principal et une construction annexe (garage, abri de jardin,...) ou deux constructions annexes.

### Article Uc - 9

### EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **60 %** de la superficie du terrain.

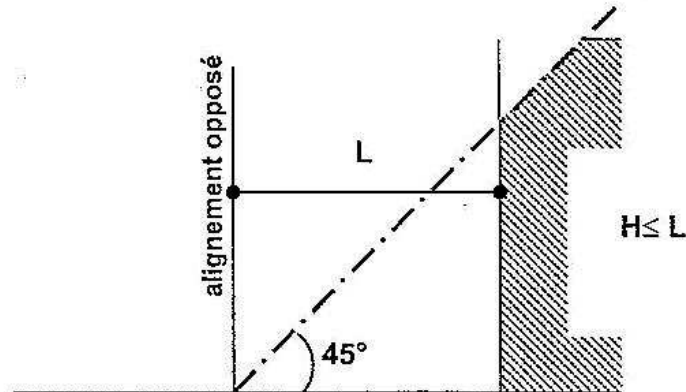
9.2. Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup>.H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

## Article Uc - 10

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10.1. Compte tenu des voies adjacentes :**

La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur.



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 15 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé décrit au document graphique) de la voie la plus large.

Si la construction s'adosse à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.3.

**10.2. Compte tenu du plafond de la zone :** la hauteur des constructions ne peut dépasser **18 m**. Une hauteur de 18,50 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5 m.

**10.3.** Nonobstant les dispositions de l'article 10.1. :

- . pour les terrains ayant une façade sur l'avenue de l'Europe, la hauteur des constructions pourra atteindre **24 m** ; une hauteur de 25 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5 m.
- . dans les bandes de hauteur alternative figurant au plan de zonage : la hauteur des constructions à l'égout du toit pourra atteindre **25 m** (27 m au faitage).

### 11.1. Dispositions générales

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient 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, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations est annexé au présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

### 11.2. Les façades

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des garde-corps sont interdits.

### 11.3. Les toitures

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

#### **11.4. Constructions existantes :**

Le caractère d'origine des façades devra être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre et dans un sens de conservation et restauration des ornements existants (modénatures, corniches, faïences,...).

Une mise en évidence des entourages de fenêtres, chaînes d'angle et autres modénatures,... devra être recherchée par l'emploi de nuances de ton de ravalement différent du reste de la façade.

Les extensions, surélévations et modifications de façade devront tenir compte de l'architecture, du rythme des percements, des matériaux et des modénatures du bâtiment concerné.

L'éclairage des surélévations (comble ou étage supplémentaire) devra respecter les axes de percements des étages inférieurs. Les ouvertures en toiture sous forme de lucarne seront à privilégier. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de la toiture sans présenter de surépaisseur, ni d'élément saillant.

#### **11.5. Constructions nouvelles :**

Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'architecture, des matériaux et des modénatures des bâtiments voisins.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notamment supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

#### **11.6. Clôtures :**

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 m, surmonté d'une grille. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. La modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, sera admise à même hauteur.

En limite de propriété, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Tout projet de modification d'une clôture existante devra conserver les grilles, serrureries métalliques et éléments ouvragés dans la mesure du possible.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

#### **11.7. Les éléments de patrimoine bâti remarquables**

Ils sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

### 11.8. Façades commerciales et autres activités :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

## Article Uc - 12

## STATIONNEMENT

### 12.1. Principes :

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement d'affectation (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

#### Dimension des places :

- . longueur : 5,00 m
- . largeur : 2,30 m
- . dégagement : en bataille 6,00 m  
en épis < 75° 5,00 m

#### Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

- . sens unique : 3,50 m
- . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m
- . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Dans le cas d'un projet de changement de destination d'un local, le nombre de place exigé sera calculé sur l'ensemble de la surface transformée.

Dans le cas d'un projet d'extension d'habitation, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.H.O.N. nouvellement créée, sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.

Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

## 12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
<p><b>Habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- financement libre</li> <li>- financement aidé</li> <li>- résidence de logement « étudiant »</li> <li>- tous types d'immeubles collectifs de plus de 4 logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N créée, avec un minimum de <b>1,5</b> place/logement créé</li> <li>- 1 place/logement</li> <li>- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. créée avec un maximum de 1place/logement en cas de financement aidé.</li> <li>- 2 roues non motorisés : 0,75 m<sup>2</sup>/logement, 10 m<sup>2</sup> minimum</li> <li>- 2 roues motorisées : 10 m<sup>2</sup> minimum</li> </ul>
<p><b>Activités autres que bureaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.H.O.N. &lt; 300 m<sup>2</sup></li> <li>- S.H.O.N. comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- S.H.O.N. &gt; 1000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec 1 place minimum</li> <li>- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li> <li>- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. + aire de livraison (minimum 100m<sup>2</sup>)</li> </ul>
<p><b>Bureaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li> <li>- 2 roues non motorisé : 10m<sup>2</sup> minimum</li> <li>- 2 roues motorisées: 10 m<sup>2</sup> minimum</li> </ul>
<p><b>Hébergement hôtelier</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres</li> </ul>
<p><b>Service public ou d'intérêt collectif</b></p>	<p>Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation de l'équipement. de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.</p> <p>Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m<sup>2</sup> minimum par classe maternelle et primaire et 1 m<sup>2</sup>/10 élèves en secondaire et supérieur.</p>

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

## 12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>, aux habitations et aux bureaux seront réalisés dans le volume de la construction.

**Article Uc - 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13-1-** Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.
- Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.
- 13-2-** La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m<sup>3</sup>, sur une profondeur de 1,50m.
- 13-3-** Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m<sup>2</sup> devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- 13-4-** Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13-5-** En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.
- Pour les éléments isolés le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.
- L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

**Article Uc - 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14-1- Le C.O.S. est fixé à :**
- |             |                           |
|-------------|---------------------------|
| 1,30        | pour habitation et hôtels |
| 0,60        | pour les bureaux          |
| 0,60        | pour les autres activités |
| <b>1,50</b> | <b>au total</b>           |
- 14-2- Le C.O.S. n'est pas applicable :**
- . aux travaux de réaménagement d'un local d'activité sans modification de volume, ni changement de destination,
  - . sur les terrains ayant une façade sur les voies citées ci-après (illustrées par un pointillé au document graphique de zonage) : Avenue d'Argenteuil – Rue Adolphe-Guyot – Rue Charles-Chefson (partielle) – Avenue de l'Europe – Rue de Bois-Colombes
  - . aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs d'intérêt général,
  - . aux équipements d'infrastructure.
- 14-3-** Le C.O.S. habitation (et le COS total en conséquence) est majoré de 20 % en cas de logement à financement aidé.

**ZONE Ud**

*Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat individuel moyennement dense où les constructions sont réalisées en ordre continu ou non et dans laquelle l'activité peut être préservée sous condition d'intégration et d'absence de nuisances.*

*Il s'agit de la zone la plus vaste de Bois-Colombes dont, à la fois, la préservation, la mise en valeur et la modernisation sont recherchées*

**Article Ud - 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article Ud-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.

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

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
  - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
  - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
  - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3. Le changement de destination d'un local d'activité, en habitation, à conditions :
  - que le terrain ne soit pas situé sur les voies suivantes : rue du Général Leclerc et les n°s 1, 2, 3 et 5 avenue Gambetta, rue Victor-Hugo et Avenue Charles de Gaulle
  - de respecter l'ensemble des articles du présent règlement et notamment de UD-6 à UD-14.

ou :

  - s'il s'agit d'un local de type hébergement hôtelier,

- s'il s'agit d'un local d'activité pouvant être relié à un logement existant pour l'extension de celui-ci.
- 2.6. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

**Article Ud - 3****DESSERTE ET ACCES**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création de voie privée ou de desserte, accessible aux véhicules, celle-ci devra avoir une largeur au moins égale à :  $3,50 \text{ m} + (0,1 \times n \text{ logements créés})$  avec un maximum de 12 m.
- 3.3. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

**Article Ud - 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS**

- 4.1. **Eau** : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2. **Assainissement** : Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 2 l/s/ha.

- 4.3. **Tous réseaux de distribution** : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. **Gestion du stockage des déchets** : Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

<b>Article Ud - 5</b>	<b>SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b>
-----------------------	--

Les terrains existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sont constructibles.

Les terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation du présent P.L.U, sont constructibles s'ils ont une superficie supérieure ou égale à **300 m<sup>2</sup>**.

<b>Article Ud - 6</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU FUTURES</b>
-----------------------	--

### 6.1. Implantation des constructions nouvelles :

<b>Voies de largeur supérieure ou égale à 12m</b>	Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.
<b>Voies de largeur comprise entre 12m et 6m (inclus)</b>	Les constructions devront être implantées à <b>6 m</b> minimum de l'axe de la voie.
<b>Voies de largeur inférieure à 6m</b>	Les constructions devront être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à la largeur de la voie au droit du terrain, avec un minimum de 2 m.
<b>Cas particuliers</b>	<p>. <i>Rue du Général Leclerc</i> : les constructions pourront être implantées <b>à l'alignement ou en retrait</b>.</p> <p>. <i>Rue Raspail / Avenue de Verdun / Rue Victor-Hugo</i> : les constructions devront être implantées <b>à 6 m minimum de l'alignement</b>.</p> <p>. <i>Voies concernées par une marge de reculement à implantation imposée (Rue du Bel Air, Avenue Cadoux-Girault, Rue Charles-Chefson, rue Charcot, Rue Géraldy, Avenue Leballeur, Rue Louis-Willaume)</i> : Les constructions, pour un minimum de 2/3 de leur façade sur voie, devront être implantées <b>à l'aplomb de la marge de reculement</b> décrite au plan. Le reste de la façade pourra être implanté soit à l'aplomb, soit en retrait de la marge de reculement décrite au plan. En cas d'extension, celle-ci pourra être implantée soit à l'aplomb de la marge de reculement décrite au plan, soit en retrait.</p> <p>. <i>Voies concernées par une marge de reculement sans implantation imposée (Avenue Chevreul, Rue Heynen, Rue Maurice-Pelletier)</i> : Les constructions pourront être implantées soit à l'aplomb de la marge de reculement décrite au plan, soit en retrait.</p>

<b>Cas particuliers (suite)</b>	<p>. Voies concernées par une marge de reculement à implantation imposée applicable uniquement aux étages (Rue Claude-Mivière, Villa Osonf, Villa des Roses/Duflos, Villa Schütz et Daumain) :</p> <p><u>Rez-de-chaussée</u> : les constructions devront respecter les règles générales, édictées ci-avant, pour les voies de largeur inférieure à 6 m.</p> <p><u>Niveaux supérieurs</u> : Les constructions, pour un minimum de 2/3 de leur façade sur voie, devront être implantées à l'<b>aplomb de la marge de reculement</b> décrite au plan. Le reste de la façade pourra être implanté soit à l'aplomb, soit en retrait de la marge de reculement décrite au plan.</p> <p>En cas d'extension, celle-ci pourra être implantée soit à l'aplomb de la marge de reculement décrite au plan, soit en retrait.</p> <p><i>Nota : Pour connaître les terrains concernés par une marge de reculement sur les voies mentionnées ci-avant se reporter au document graphique de zonage.</i></p>
---------------------------------	--

Néanmoins, une extension à rez-de-chaussée à usage de garage pourra être implantée à l'alignement à condition de respecter, le cas échéant, les règles relatives aux marges de reculement.

#### 6.2. **Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :**

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

#### 6.3. **Angle de deux voies :**

Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Ce pan coupé sera d'une largeur de 7 m si l'une des voies au moins est départementale.

#### 6.4. **Saillies et encorbellements :**

Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :

- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir ;
- 0,22 m de 3m à 4,30 m au dessus du trottoir ;
- 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.

De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.

**Article Ud - 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Implantation des constructions nouvelles :**

<b>Dans une bande de 15m à compter de l'alignement ou du reculement imposé aux cas particuliers à l'article 6</b>	Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
<b>Au delà de la bande de 15m</b>	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives conformément à l'article 7.3.

Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra être autorisée dans les cas suivants :

- si elles s'adosent à une construction, en bon état et de taille équivalente ou supérieure, existant sur le terrain voisin,
- bâtiment annexe ou à usage de garage dont la hauteur n'excède pas 3m en limite de propriété,
- équipement collectif d'intérêt général.

**7.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :**

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospects imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances.
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

**7.3. Définitions des prospects :**

7.3.1. *Implantation en limite séparative* : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative à l'article 7.1, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.

7.3.2. *Implantation en retrait des limites séparatives* : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospects suivants :

. Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 m.

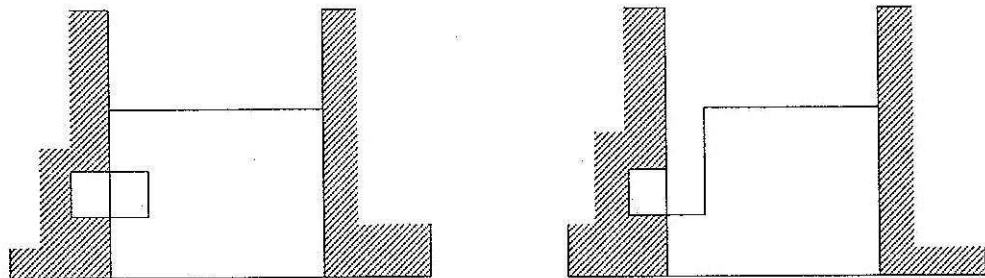
. Prospect pour autres façades : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m.

7.3.3. *Implantation lorsqu'il existe une courette sur la parcelle voisine* : lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une courette d'immeuble, ouvrant sur la limite séparative commune, et comportant des baies éclairant, la construction projetée devra :

- . soit s'implanter au ras de la limite séparative, entre l'alignement et le point de la courette qui en est le plus rapproché et observer, au delà, un retrait d'au moins 4 m par rapport à cette limite ;

. soit s'implanter au ras de la limite séparative en respectant un retrait identique à la courette existante ;

Dans les deux cas, seules les baies éclairant des pièces secondaires pourront être ouvertes dans le retrait imposé à la construction projetée.



### Article Ud - 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments :

- soit contigus,
- soit non contigus.

Dans les deux cas, la distance L, mesurée perpendiculairement entre deux façades ou éléments de façades, devra au moins être égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax), avec un minimum de 4 m si les façades ne comportent pas de baie principale d'habitation,
- la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax) diminuée de 4m, avec un minimum de 8m, si l'une des façades comporte au moins une baie principale d'habitation.

Le présent article ne sera pas applicable pour :

- deux façades comportant des baies éclairant un seul et même logement,
- un immeuble principal et une construction annexe (garage, abri de jardin,...) ou deux constructions annexes.

### Article Ud - 9

### EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **40 %** de la superficie du terrain.
- 9.2. L'emprise au sol de 40 % pourra être majorée de 20 m<sup>2</sup> dans le cas de l'extension d'une construction d'habitation existante.
- 9.3. Une emprise de **60 %** pourra être atteinte pour les équipements collectifs d'intérêt général.

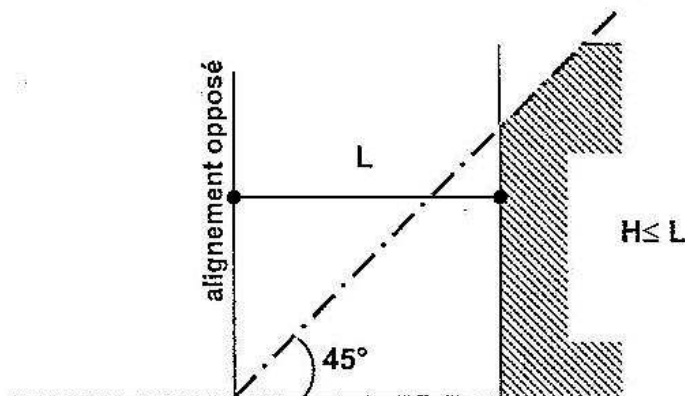
- 9.4. Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup>.H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

## Article Ud - 10

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 10.1. Compte tenu des voies adjacentes :

La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur.



Dans le cas d'une voie de largeur inférieure à 6 m : la hauteur de tout point de la construction projetée est limitée au double de la plus courte distance le séparant du côté opposé de l'emprise de la voie, à condition que la façade créée, ou partie de façade créée, ne comporte pas de baies principales.

A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 15 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé décrit au document graphique) de la voie la plus large.

Si la construction s'adosse à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2.

## 10.2. Compte tenu du plafond de la zone : la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m.

Dans le cas de la surélévation ou de l'extension d'un pavillon existant sur sous-sol surélevé, la hauteur maximale de 9 m sera comptée à partir du niveau du plancher du rez-de-chaussée, la hauteur totale de la construction comptée à partir du terrain ne pouvant dépasser 10,5 m.

Dans le cas d'un équipement collectif d'intérêt général, la hauteur totale de la construction ne pourra dépasser 10,5 m.

Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement ou du reculement imposé des rues du Général Leclerc et Victor-Hugo : la hauteur des constructions pourra atteindre 12 m.

**Article Ud - 11****ASPECT EXTERIEUR ET  
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****11.1. Dispositions générales**

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient 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, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations est annexé au présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

**11.2. Les façades**

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des garde-corps sont interdits.

**11.3. Les toitures**

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

Lorsque le projet comprend un troisième niveau (construction d'habitation, neuve ou surélévation), celui-ci sera traité de préférence sous forme de combles (soit R+1+C) sauf caractère architectural particulier à préserver.

#### **11.4. Constructions existantes :**

Le caractère d'origine des façades devra être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre et dans un sens de conservation et restauration des ornements existants (modénatures, corniches, faïences,...).

Une mise en évidence des entourages de fenêtres, chaînes d'angle et autres modénatures,... devra être recherchée par l'emploi de nuances de ton de ravalement différent du reste de la façade.

Les extensions, surélévations et modifications de façade devront tenir compte de l'architecture, du rythme des percements, des matériaux et des modénatures du bâtiment concerné.

L'éclairage des surélévations (comble ou étage supplémentaire) devra respecter les axes de percements des étages inférieurs. Les ouvertures en toiture sous forme de lucarne seront à privilégier. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de la toiture sans présenter de surépaisseur, ni d'élément saillant.

#### **11.5. Constructions nouvelles :**

Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'architecture, des matériaux et des modénatures des bâtiments voisins.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notamment supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

#### **11.6. Clôtures :**

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 m, surmonté d'une grille. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. La modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, sera admise à même hauteur.

En limite de propriété, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Tout projet de modification d'une clôture existante devra conserver les grilles, serrureries métalliques et éléments ouvragés dans la mesure du possible.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

#### **11.7. Les éléments de patrimoine bâti remarquables**

Ils sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la

réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

### 11.8. Façades commerciales et autres activités :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

## Article Ud - 12

## STATIONNEMENT

### 12.1. Principes :

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement d'affectation (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

#### Dimension des places :

- . longueur : 5,00 m
- . largeur : 2,30 m
- . dégagement : en bataille 6,00 m  
en épis < 75° 5,00 m

#### Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

- . sens unique : 3,50 m
- . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m
- . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Dans le cas d'un projet de changement de destination d'un local, le nombre de place exigé sera calculé sur l'ensemble de la surface transformée.

Dans le cas d'un projet d'extension d'habitation, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.H.O.N. nouvellement créée, sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.

Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

## 12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
<b>Habitation :</b> - financement libre  - financement aidé  - résidence de logement « étudiant »  - tous types d'immeubles collectifs de plus de 4 logements	- 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de S.H.O.N créée, avec un minimum de 1,5 place/logement créé  - 1 place/logement  1 place pour 60 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. créée avec un maximum de 1 place/logement en cas de financement aidé.  - 2 roues non motorisés : 0,75 m <sup>2</sup> /logement, 10 m <sup>2</sup> minimum - 2 roues motorisées : 10 m <sup>2</sup> minimum
<b>Activités autres que bureaux :</b> - S.H.O.N. < 300 m <sup>2</sup> - S.H.O.N. comprise entre 300 m <sup>2</sup> et 1000 m <sup>2</sup> - S.H.O.N. > 1000 m <sup>2</sup>	- 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. avec 1 place minimum - 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.  - 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. + aire de livraison (minimum 100m <sup>2</sup> )
<b>Bureaux</b>	- 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. - 2 roues non motorisé : 10m <sup>2</sup> minimum - 2 roues motorisées: 10 m <sup>2</sup> minimum
<b>Hébergement hôtelier</b>	- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres
<b>Service public ou d'intérêt collectif</b>	Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation de l'équipement. de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique. Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m <sup>2</sup> minimum par classe maternelle et primaire et 1 m <sup>2</sup> /10 élèves en secondaire et supérieur.

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

### **12.3. Situation des aires de stationnement :**

Les emplacements de stationnement nécessaires aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>, aux habitations et aux bureaux seront réalisés dans le volume de la construction, à l'exception d'une place qui pourra être extérieure.

## **Article Ud - 13**

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13-1-** Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

**13-2-** La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m<sup>3</sup>, sur une profondeur de 1,50m.

**13-3-** Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m<sup>2</sup> devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.

**13-4-** Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

**13-5-** En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

Pour les éléments isolés le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

**Article Ud - 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****14-1- Le C.O.S. est fixé à :**

0,50 + 50/T*	pour habitations
0,3	pour bureaux
0,3	pour activités
<b>0,5 + 50/T*</b>	<b>au total</b>

(\* T = superficie du terrain)

*soit une S.H.O.N. maximale constructible (S),  
pour les habitations et au total, calculée comme suit :*

$$S = 0,5 T + 50$$
**14-2- Le C.O.S. n'est pas applicable :**

- . aux terrains de superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- . aux travaux de réaménagement d'un local d'activité sans modification de volume, ni changement de destination,
- . aux constructions ou aménagements d'équipements collectifs d'intérêt général,
- . aux équipements d'infrastructure.

**14-3- COS résiduel :** conformément à l'article L.123-1-1, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés pour les parties détachées, depuis moins de 10 ans, de terrains dont les droits à construire résultant du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité.

**14-4-** Le C.O.S. habitation (et le COS total en conséquence) est majoré de 20 % en cas de logement à financement aidé.

**ZONE Ue**

*Il s'agit d'une zone mixte attachée particulièrement au « cœur de ville ». Les bâtiments y sont construits en ordre continu. Les nouvelles constructions devront en confirmer le caractère urbain central et mixte.*

**Article Ue - 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article UA-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation à l'exception des locaux suivants :
  - hébergement hôtelier,
  - local d'activité pouvant être relié à un logement existant pour l'extension de celui-ci.

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

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
  - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
  - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
  - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3. L'habitation en rez-de-chaussée à condition que l'implantation de la construction soit autorisée en retrait de l'alignement à l'article Ue-6.
- 2.4. La démolition ou la transformation d'un local d'activité, commerciale ou non, ou de bureau, à condition qu'un projet de reconstruction prévoit la restitution d'une S.H.O.N. d'activité

(indifférenciée, commerciale ou non, ou de bureau) équivalente à la S.H.O.N. d'activité initiale. Cette disposition n'est pas applicable à un projet d'équipement collectif d'intérêt général.

- 2.5. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

**Article Ue - 3****DESSERTE ET ACCES**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

**Article Ue - 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS**

- 4.1. **Eau** : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2. **Assainissement** : Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 2 l/s/ha.

- 4.3. **Tous réseaux de distribution** : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. **Gestion du stockage des déchets** : Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

**Article Ue - 5****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**Article Ue - 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES  
EXISTANTES OU FUTURES****6.1. Implantation des constructions nouvelles :**

<b>Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m</b>	. Les constructions seront implantées à l'alignement. . Néanmoins, afin de permettre une animation architecturale des façades, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés.
<b>Rues Paul-Déroulède, Victor-Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse Foch et voies de largeur inférieure à 6 m</b>	. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 2m minimum.

Dans le cas où la construction vient s'accoler à un immeuble existant implanté en retrait, un retrait équivalent et partiel de l'implantation par rapport à l'alignement pourra néanmoins être autorisé.

**6.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :**

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants, en dehors des marges de reculement décrites au document graphique,
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

**6.3. Angle de deux voies :**

Les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Ce pan coupé sera d'une largeur de 7 m si l'une des voies au moins est départementale.

**6.4. Saillies et encorbellements :**

Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :

- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir ;
- 0,22 m de 3m à 4,30 m au dessus du trottoir ;
- 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.

De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.

Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.

## Article Ue - 7

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**
**7.1. Implantation des constructions nouvelles :**

Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m	<b>Dans une bande de 4 m à compter de l'alignement :</b>
	Les constructions devront être implantées en limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
	<b>Au-delà de la bande de 4m et dans une profondeur de 16 m :</b>
Rues Paul-Déroulède, Victor-Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse Foch et voies de largeur inférieure à 6 m	Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
	<b>Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement :</b>
	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
Rues Paul-Déroulède, Victor-Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse Foch et voies de largeur inférieure à 6 m	<b>Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement :</b>
	Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
	<b>Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement :</b>
	Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.

Néanmoins, l'implantation des constructions sur les limites séparatives pourra être autorisée dans les cas suivants :

- si elles s'adossent à une construction, en bon état et de taille équivalente ou supérieure, existant sur le terrain voisin.
- si leur hauteur n'excède pas 4 m en limite de propriété.

**7.2. Implantation des extensions et surélévations de constructions existantes :**

La surélévation ou l'extension d'une construction existante est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants à condition que les façades, ou parties de façades, créées ne respectant pas les prospects imposés à l'article 7.3 ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances.
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

**7.3. Définitions des prospects :**

7.3.1. *Implantation en limite séparative* : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative à l'article 7.1, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.

7.3.2. *Implantation en retrait des limites séparatives* : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospects suivants :

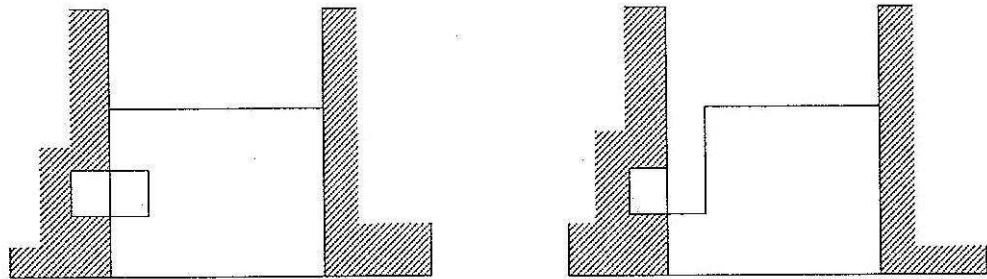
- . Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 m.

. Prospect pour autres façades : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m.

7.3.3. *Implantation lorsqu'il existe une courette sur la parcelle voisine* : lorsqu'il existe sur la parcelle voisine une courette d'immeuble, ouvrant sur la limite séparative commune, et comportant des baies éclairant, la construction projetée devra :

- . soit s'implanter au ras de la limite séparative, entre l'alignement et le point de la courette qui en est le plus rapproché et observer, au delà, un retrait d'au moins 4 m par rapport à cette limite ;
- . soit s'implanter au ras de la limite séparative en respectant un retrait identique à la courette existante ;

Dans les deux cas, seules les baies éclairant des pièces secondaires pourront être ouvertes dans le retrait imposé à la construction projetée.



## Article Ue - 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments :

- soit contigus,
- soit non contigus.

Dans les deux cas, la distance L, mesurée perpendiculairement entre deux façades ou éléments de façades, devra au moins être égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax), avec un minimum de 4 m si les façades ne comportent pas de baie principale d'habitation,
- la hauteur de la façade, ou élément de façade, la plus haute (Hmax) diminuée de 4m, avec un minimum de 8m, si l'une des façades comporte au moins une baie principale d'habitation.

Le présent article ne sera pas applicable pour :

- deux façades comportant des baies éclairant un seul et même logement,
- un immeuble principal et une construction annexe (garage, abri de jardin,...) ou deux constructions annexes.

**Article Ue - 9****EMPRISE AU SOL**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **70 %**.

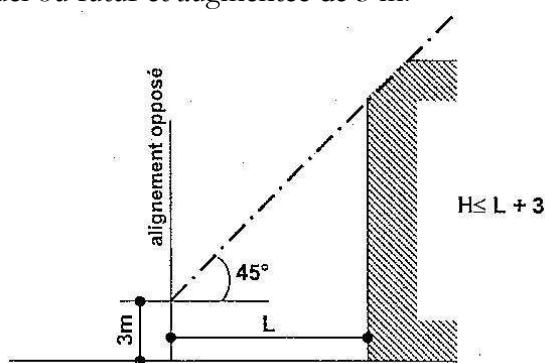
Une emprise de 100 % pourra être atteinte en rez-de-chaussée à condition que celui-ci soit à usage d'activité, déduction faite des locaux communs de l'immeuble (hall d'entrée,...). L'emprise aux étages supérieurs ne pourra dépasser 70 % de la superficie du terrain.

9.2. Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup>.H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

**Article Ue - 10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. **Compte tenu des voies adjacentes :**

La hauteur de tout point de la construction projetée, à l'exception des lucarnes situées en toitures, est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de l'alignement opposé, actuel ou futur et augmentée de 3 m.



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 15 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé) de la voie la plus large.

Si la construction s'adosse à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et 10.3.

10.2. **Compte tenu du plafond de la zone :**

La hauteur des constructions ne pourra dépasser **18 m**.

Une hauteur de 18,50 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5 m.

10.3. Si la construction s'accolé à un immeuble mitoyen de hauteur supérieure à 22 m, sa hauteur pourra atteindre 21 m sur les 2/3 de la largeur de sa façade et en s'insérant dans cette héberge.

**Article Ue - 11****ASPECT EXTERIEUR ET  
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****11.1. Dispositions générales**

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient 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, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations est annexé au présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

**11.2. Les façades**

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des garde-corps sont interdits.

**11.3. Les toitures**

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édifices techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

#### **11.4. Constructions existantes :**

Le caractère d'origine des façades devra être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre et dans un sens de conservation et restauration des ornements existants (modénatures, corniches, faïences,...).

Une mise en évidence des entourages de fenêtres, chaînes d'angle et autres modénatures,... devra être recherchée par l'emploi de nuances de ton de ravalement différent du reste de la façade.

Les extensions, surélévations et modifications de façade devront tenir compte de l'architecture, du rythme des percements, des matériaux et des modénatures du bâtiment concerné.

L'éclaircissement des surélévations (comble ou étage supplémentaire) devra respecter les axes de percements des étages inférieurs. Les ouvertures en toiture sous forme de lucarne seront à privilégier. Les châssis de toit devront être intégrés au plan de la toiture sans présenter de surépaisseur, ni d'élément saillant.

#### **11.5. Constructions nouvelles :**

Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'architecture, des matériaux et des modénatures des bâtiments voisins.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notamment supérieure à celles des façades avoisinantes, le traitement architectural devra s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

#### **11.6. Clôtures :**

En bordure de voies publiques et privées, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 m, surmonté d'une grille. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. La modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, sera admise à même hauteur.

En limite de propriété, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Tout projet de modification d'une clôture existante devra conserver les grilles, serrureries métalliques et éléments ouvragés dans la mesure du possible.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

#### **11.7. Les éléments de patrimoine bâti remarquables**

Ils sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

### 11.8. Façades commerciales et autres activités :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

## Article Ue - 12

## STATIONNEMENT

### 12.1. Principes :

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement de destination (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

#### Dimension des places :

- . longueur : 5,00 m
- . largeur : 2,30 m
- . dégagement : en bataille 6,00 m  
en épis < 75° 5,00 m

#### Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

- . sens unique : 3,50 m
- . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m
- . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Dans le cas d'un projet de changement de destination d'un local, le nombre de places exigé sera calculé sur l'ensemble de la surface transformée.

Dans le cas d'un projet d'extension d'habitation, il sera exigé un nombre de place calculé uniquement en fonction de la S.H.O.N. nouvellement créée, sauf impossibilité technique avérée (conditions d'accès, configuration de la construction,...) auquel cas le présent article ne sera pas applicable.

Tout projet de construction, extension ou transformation devra prévoir au minimum le maintien du nombre de places préexistantes, les emplacements de stationnement en structure (box, garage,...) devant être restitués dans le volume de la construction.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

## 12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
<p><b>Habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- financement libre</li> <li>- financement aidé</li> <li>- résidence de logement « étudiant »</li> <li>- tous types d'immeubles collectifs de plus de 4 logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N créée, avec un minimum de <b>1,5</b> place/logement créé</li> <li>- 1 place/logement</li> <li>1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. créée avec un maximum de 1 place/logement en cas de financement aidé.</li> <li>- 2 roues non motorisés : 0,75 m<sup>2</sup>/logement, 10 m<sup>2</sup> minimum</li> <li>- 2 roues motorisées : 10 m<sup>2</sup> minimum</li> </ul>
<p><b>Activités autres que bureaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.H.O.N. &lt; 300 m<sup>2</sup></li> <li>- S.H.O.N. comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- S.H.O.N. &gt; 1000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec 1 place minimum</li> <li>- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li> <li>- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. + aire de livraison (minimum 100m<sup>2</sup>)</li> </ul>
<p><b>Bureaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li> <li>- 2 roues non motorisé : 10m<sup>2</sup> minimum</li> <li>- 2 roues motorisées: 10 m<sup>2</sup> minimum</li> </ul>
<p><b>Hébergement hôtelier</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres</li> </ul>
<p><b>Service public ou d'intérêt collectif</b></p>	<p>Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation de l'équipement. de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.</p> <p>Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m<sup>2</sup> minimum par classe maternelle et primaire et 1 m<sup>2</sup>/10 élèves en secondaire et supérieur.</p>

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

### **12.3. Situation des aires de stationnement :**

Les emplacements de stationnement nécessaires aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>, aux habitations et aux bureaux seront réalisés dans le volume de la construction.

## **Article Ue - 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13-1-** Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

**13-2-** La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m<sup>3</sup>, sur une profondeur de 1,50m.

**13-3-** Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m<sup>2</sup> devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.

**13-4-** Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

**13-5-** En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

Pour les éléments isolés le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

## **Article Ue - 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ZONE  
Upb***Il s'agit d'une zone de plan masse correspondant à la ZAC des Bruyères***Article Upb - 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. L'implantation ou l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article Upb-2.
- 1.2. Les dépôts et décharges de toutes natures et les entreprises de cassage de véhicules et de transformation de matériaux de récupération.
- 1.3. Les affouillements, exhaussements de sol, nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping, d'habitat mobile et de stationnement de caravanes.
- 1.5. Le changement de destination d'un local d'activité en habitation.
- 1.6. Dans l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique, les installations et occupations du sol autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

- 2.1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou autorisation :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, équipements nécessaires au fonctionnement d'immeubles (installations de climatisation, groupes électrogènes, etc...), parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc...
  - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
  - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes :
  - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3. Les travaux, extensions comprises, sur les constructions figurées au document graphique en tant que « éléments de patrimoine bâti remarquables » au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

**Article Upb - 3****DESSERTE ET ACCES**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.
- 3.3. La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

**Article Upb - 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX ET STOCKAGE DES DECHETS**

- 4.1. **Eau** : Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2. **Assainissement** : Les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau d'assainissement de la commune sont définies au Règlement du service d'assainissement communal, ou départemental le cas échéant.

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (sauf en ce qui concerne les eaux industrielles) avec, en limite de propriété, un regard au tampon hermétique.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les projets de construction neuve devront limiter le débit de rejet des eaux de ruissellement à 2 l/s/ha.

- 4.3. **Tous réseaux de distribution** : Sur chaque propriété, les réseaux doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.
- 4.4. **Gestion du stockage des déchets** : Lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, un local de rangement des containers devra être prévu en rez-de-chaussée et dimensionné au tri sélectif selon les besoins générés par la construction.

**Article Upb - 5****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**Article Upb - 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES  
EXISTANTES OU FUTURES**

- 6.1.** Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur le document graphique.  
Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement est imposée au document graphique, les constructions seront obligatoirement réalisées sur cet alignement. Des retraits ponctuels de 2 m maximum sont toutefois autorisés pour affirmer un caractère architectural, dès lors que leur longueur n'excède pas 20 % de la longueur totale de la façade.
- 6.2.** Lorsqu'une marge de reculement est imposée au document graphique, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à cette marge de reculement (au minimum 3,50 m).
- 6.3.** En dehors des cas mentionnés aux articles 6.1 et 6.2 et conformément aux dispositions du document graphique, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 m.
- 6.4. Saillies et encorbellements :**  
Les saillies et encorbellements sur les voies publiques ou privées ou sur marges de reculement sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux prescriptions de l'article 11, ainsi qu'aux règles suivantes :
- 0,16 m jusqu'à 3 m au dessus du trottoir ;
  - 0,22 m de 3 m à 4,30 m au dessus du trottoir ;
  - 0,80 m au dessus de 4,30 m au dessus du trottoir, si la largeur de la voie est supérieure à 8,00 m.
- De plus, les saillies devront être éloignées d'au moins 0,50 m d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir.
- Les saillies et encorbellements sur voies départementales devront satisfaire aux prescriptions du Règlement de Voirie Départementale.
- 6.5.** Les espaces libres créés par les retraits et les marges de reculement devront être traités conformément aux prescriptions de l'article Upb13.
- 6.6.** Les retraits ou une marges de reculement par rapport à l'alignement imposés ne concernent que les constructions au dessus du sol, les constructions en sous-sol restent autorisées.
- 6.7.** Des constructions pourront être autorisées au-dessus de certaines voies (dans les limites de l'emprise indiquée au document graphique) à condition que :
- ces constructions soient implantées en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et dans une profondeur maximale de 15 m par rapport à la limite définie par ce retrait ;
  - la distance séparant la sous-face de ces constructions et le niveau du sol fini soit au moins égale à 5,50 m ;
  - ces constructions soient édifiées dans la limite de trois niveaux maximum au dessus de la distance séparant la sous-face des constructions et le niveau du sol fini de 5,50 m minimum. Seule une galerie de liaison de 4 m de largeur maximum sera autorisée au-dessus des ces trois niveaux.

**Article Upb - 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées :

- soit sur ces limites, selon les dispositions de l'article Upb 7-2 relatives à l'implantation en limite séparative ;
- soit en retrait de ces limites, dans ce cas la distance à la limite séparative sera au minimum de 2 m.

**7.2. Définitions des prospects :**

7.2.1. *Implantation en limite séparative* : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.

7.2.2. Il pourra être fait usage des articles L 471-1 et suivants et R 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux contrats de cour commune.

**Article Upb - 8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. A moins que les bâtiment ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments est autorisée à condition qu'en tout point d'une façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à 12 m.

8.2. Cet article est sans objet pour l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique.

**Article Upb - 9****EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article Upb -10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions ne peut dépasser la hauteur figurant au document graphique.

Ponctuellement, pour des raisons architecturales, la hauteur maximale des constructions entourant le parc pourra être augmentée de 3 m sans pouvoir dépasser 10 % de la surface totale des toitures de l'îlot.

**10.2. Gabarit en bordure des voies publiques :**

La hauteur de tout point de la construction projetée est limitée à la plus courte distance, comptée horizontalement, le séparant de la marge de reculement ou de l'alignement opposé, actuel ou futur et augmentée de 10 m.

A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur de tout point de la construction projetée en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une profondeur de 30 m à compter de l'alignement (ou du reculement imposé) de la voie la plus large.

**Article Upb -11****ASPECT EXTERIEUR ET  
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****11.1. Dispositions générales**

Les constructions dont la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur, seraient 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, pourront être interdites.

Un cahier de recommandations est annexé au présent règlement afin d'illustrer la mise en œuvre du présent article.

**11.2. Les façades**

Les immeubles seront composés d'un soubassement sur un ou deux niveaux, d'un corps d'étage et d'un couronnement attique sur un ou deux niveaux.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, bardage, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des bâtiments ainsi que les constructions sur terrasses doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons des bâtiments existants, laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou par la démolition d'une construction jointive, devront recevoir un traitement adapté en harmonie avec la façade voisine.

Les enduits d'aspect rustique ou grossier seront à proscrire.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et les rejets (balcons, loggias, terrasses,...) devront être étudiés pour éviter toute salissure.

Dans le cas de pose de volets roulants, le caisson devra être intégré et non visible en façade.

Les écrans, grillages, treillis, supports de végétaux et autres dispositifs au dessus des garde-corps sont interdits.

En dehors des îlots de bureaux de l'avenue de l'Europe, qui pourront présenter une certaine continuité de façade de rue à rue, les linéaires de façades continus ne pourront pas dépasser 20 m. A cet effet, pourront être employés : recul de façades, décalage de toiture, hauteur de toiture, rythme des percements, agencement des balcons et loggias,...

### **11.3. Les toitures**

Elles doivent présenter le même aspect que celles des constructions du secteur. Les matériaux nobles seront à privilégier (tuile, zinc, ardoise, cuivre,...) au dépens de tous types de couverture tendant à l'imitation de ces matériaux nobles (plaques d'acier ou goudronnées,...).

Les antennes, quelles que soient leur nature et leur dimension, devront être implantées de préférence en toiture et en un point unique.

Les édicules techniques situés en toitures devront faire l'objet d'un traitement soigné et intégré à l'architecture du bâtiment.

### **11.4. Clôtures :**

En bordure de voies, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'un barreaudage de 1,8 m de hauteur, posées sur un muret de 0,20 m.

Les clôtures des bâtiments ou installations recevant du public devront satisfaire aux exigences réglementaires les concernant nonobstant les dispositions précédentes.

### **11.5. Les éléments de patrimoine bâti remarquables**

Ils sont repérés au document graphique. Leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

### **11.6. Façades commerciales et autres activités :**

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales devront s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme. Il comportera également un bandeau destiné à recevoir les enseignes.

Dans le cas de la modification d'une façade existante, le projet respectera l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme de façade.

Dans le cas de pose de rideaux métalliques, le caisson devra être intégré et non visible en façade. Les rideaux métalliques ajourés sont à privilégier aux rideaux pleins.

Les façades des activités non commerciales situées en rez-de-chaussée (bureau, services, artisanat,...) seront traitées sous forme de vitrine.

**Article Upb -12****STATIONNEMENT****12.1. Principes :**

Lors de toute opération de construction neuve, de transformation de locaux, d'extension ou de changement de destination (hormis la transformation de chambres d'hôtel en appartements), des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

Dimension des places :

- . longueur : 5,00 m
- . largeur : 2,30 m
- . dégagement : en bataille 6,00 m  
en épis < 75° 5,00 m

Rampe d'accès :

Pour les constructions comprenant plus de 2 places :

- . sens unique : 3,50 m
- . double sens desservant moins de 60 places : 3,50 m
- . double sens desservant 60 places et plus : 6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18 % au delà.

Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser les aires de stationnement pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales non imputables au constructeur, les solutions de remplacement suivantes sont possibles conformément au Code de l'Urbanisme :

- acquérir ces emplacements dans un rayon de 300 m autour de la construction projetée,
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

## 12.2. Calcul du nombre d'emplacements :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
<b>Habitation :</b> - financement libre  - financement aidé  - résidence de logement « étudiant »  - tous types d'immeubles collectifs de plus de 4 logements	- 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de S.H.O.N créée, avec un minimum de <b>1,5</b> place/logement créé  - 1 place/logement  1 place pour 60 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. créée avec un maximum de 1 place/logement en cas de financement aidé.  - 2 roues non motorisés : 0,75 m <sup>2</sup> /logement, 10 m <sup>2</sup> minimum - 2 roues motorisées : 10 m <sup>2</sup> minimum
<b>Activités autres que bureaux :</b> - S.H.O.N. < 300 m <sup>2</sup> - S.H.O.N. comprise entre 300 m <sup>2</sup> et 1000 m <sup>2</sup> - S.H.O.N. > 1000 m <sup>2</sup>	- 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. avec 1 place minimum - 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.  - 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. + aire de livraison (minimum 100m <sup>2</sup> )
<b>Bureaux</b>	- 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. - 2 roues non motorisé : 10m <sup>2</sup> minimum - 2 roues motorisées: 10 m <sup>2</sup> minimum
<b>Hébergement hôtelier</b>	- 1 place / 5 chambres + emplacement de car au-delà de 100 chambres
<b>Service public ou d'intérêt collectif</b>	Les besoins seront appréciés en fonction de la nature et de la situation de l'équipement. de façon à assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique. Des aires de stationnement pour les 2 roues non motorisés seront notamment prévues pour les équipements d'enseignement avec 1 m <sup>2</sup> minimum par classe maternelle et primaire et 1 m <sup>2</sup> / 10 élèves en secondaire et supérieur.

Le résultat en nombre de places découlant de ces normes est arrondi à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

## 12.3. Situation des aires de stationnement :

Les emplacements de stationnement nécessaires devront être réalisées en sous-sol à l'exception des places affectées à la livraison et au fonctionnement des activités, à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction.

### Article Upb -13

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13-1-** Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

- 13-2-** La plantation d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre devra être prévu. Le cas échéant, il sera réservé au minimum des volumes de terre de 10m<sup>3</sup>, sur une profondeur de 1,50m.
- 13-3-** Les parcs de stationnement aériens de plus de 100 m<sup>2</sup> devront prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- 13-4-** Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13-5-** En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.  
Pour les éléments isolés, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.  
L'autorisation délivrée pourra prescrire le remplacement par des arbres de qualité paysagère équivalente.

**Article Upb -14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La constructibilité d'un îlot résulte des indications portées au document graphique.





La S.H.O.N. indiquée sur ce document pour chaque îlot pourra varier de plus ou moins 15 % sans que la S.H.O.N. autorisée sur l'ensemble de la zone Upb ne soit modifiée.

Cet article sans objet pour l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique.



### Liste des éléments bâtis remarquables










Les numéros en gras renvoient au document graphique du Plan Local d'Urbanisme.












#### Les bâtiments publics :



n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
<b>1</b>	Hôtel de ville	<p><i>Il est construit entre 1935 et 1937 par les architectes Berthelot et Bovet. La brique, le calcaire et la pierre de taille sont utilisés pour le gros œuvre, et une imposante couverture en métal fonctionne comme un repère signalant le bâtiment depuis les autres quartiers de la ville.</i></p>	
<b>2</b>	Eglise Notre-Dame de Bon Secours	<p><i>L'édifice est le résultat de deux modifications successives d'une chapelle, en 1900 par l'architecte R. Touret (façade et clocher), et en 1928 par Temporel (rénovation complète).</i></p>	
<b>3</b>	Château des Tourelles	<p><i>Maison en calcaire et briques construite en 1893 par les architectes Paul et Albert Leseine. Elle est entourée d'un parc public, et a été rachetée par la ville en 1928.</i></p>	
<b>4</b>	Gare de Bois-Colombes	<p><i>La gare de l'architecte Urbain Cassan date de 1935, et vient remplacer, à l'occasion de l'électrification de la ligne et de la suppression des passages à niveaux, l'ancienne gare de 1857.</i></p>	

**Les bâtiments privés :**Les pavillons :





n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
5	42 rue Adolphe Guyot	<i>Pavillon de taille et d'architecture exceptionnelles.</i>	
6	17 rue Marie-Laure	<i>Véranda en vitraux remarquable.</i>	
7	5 et 7 rue Charcot	<i>Ensemble de deux pavillons symétriques avec tourelle, fin du XIXème siècle.</i>	
8	6 rue Marceau Auger	<i>Villa en briques rouges et céramiques vertes du début du XXème siècle. Façade ouvragée avec charpente apparente.</i>	
9	23 bis et 21 rue du 14 Juillet	<i>Ensemble de deux pavillons symétriques avec lucarnes atypiques .</i>	
10	19 rue Marceau Delorme	<i>Hôtel particulier de la fin du XIXème siècle, à la mansard. Façade ouvragée.</i>	
11	15 rue Marceau Delorme	<i>Villa à charpente débordante, autour de 1910.</i>	
12	106 rue Charles Chefson	<i>Véranda en vitraux remarquable.</i>	



n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
13	Ensemble 82 à 92 rue Charles Chefson	Ensemble remarquable de cinq pavillons d'architecture semblable.	
14	5 bis avenue des Marronniers	Pavillon à la façade ouvragée avec décor sculpté.	
15	42 rue Raspail	Edifice du début du XXème siècle accueillant une parfumerie depuis 1943. Le pavillon abrite les bureaux et le logement patronal, et un laboratoire a été édifié dans le jardin.	
16	47 rue Raspail	Pavillon en meulière de taille et d'architecture exceptionnelles, avec charpente débordante, briques rouges et colombages en ciment.	
17	86 rue Raspail	Pavillon remarquable à la façade très ouvragée.	
18	3 bis rue de la Paix	Ensemble de deux pavillons atypiques avec décors de colombage en bois.	
19	21 rue de la Paix	Hôtel particulier à la mansard avec verrière en toiture.	
20	2 villa du Château	Pavillon exceptionnel qui a donné son nom à la villa.	
21	Ensemble 7 bis à 15 rue Carnot	Ensemble remarquable de cinq pavillons d'architecture semblable.	
22	43 rue Paul Déroulède	Pavillon au style colonial atypique. Oriel et porche en bois avec vitraux.	

n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
23	57 rue Charles Duflos	Véranda en vitraux remarquables.	
24	95 rue Charles Duflos	Décors en façade. Sculptures moulées et encadrement de la porte avec arc en ogive.	
25	97 rue Charles Duflos	Décors en façade (linteaux).	
26	19 rue Henri Litolff	Hôtel particulier en meulière avec décors en céramique très ouvragés (linteaux et combles).	
27	19 rue Henri Litolff	Petite construction à toit de chaume.	
28	Villa Parmentier	Petite construction à toit de chaume.	
29	127 rue du Général Leclerc	Pavillon en meulière avec porche en creux à arc cintré.	
30	1 rue Heynen	Ancien pavillon de chasse, courant XIXème siècle.	
31	25 rue Jean Jaurès	Maison de retraite, ancien hôtel particulier de la fin du XIXème siècle avec porche à colonnes ioniques.	
32	120-122 rue Henri Litolff	Ensemble remarquable de quatre pavillons en meulière.	
33	27 rue Charles Duport	Appareillage de briques en façade remarquable.	






n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
34	7 rue du Général Leclerc	Bas-relief en pierre sculptée : décor floral.	
35	23 bis avenue Chevreul	Fronton en façade sculptée d'un motif art-déco.	
36	Allée des Roses (Charles Duflos)	Ensemble remarquable de six pavillons identiques en briques.	
37	6-8 villa Mimosa	Deux pavillons à la toiture mansard et forme de chien assis atypique.	
38	13 avenue Robert	Pavillon en meulière de taille remarquable.	
39	8 villa Médicis	Pavillon avec charpente apparente.	

Les immeubles collectifs et autres :

n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
40	39 bis rue du Général Leclerc	Immeuble en pierre de taille construit en 1913 par les architectes P. Coulon et P. Bastier. Six étages plus combles, sculptures et mosaïques en façade.	
41	14 rue du Général Leclerc	Immeuble en pierre de taille de L. Castex, très semblable au n°12 place de la République.	
42	20 rue du Général Leclerc	Immeuble construit entre 1925 et 1935, avec trois belles façades dont une sur la voie de chemin de fer.	
43	12 place de la République	Immeuble en pierre de taille du début du XXème siècle construit par A. Martin (architecte) et P. Bastier (entrepreneur). Décor sculpté de H. Blampain. 5 étages, avec deux escaliers dont l'un a une cage richement ornée au rez-de-chaussée.	

n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
44	83 rue Victor Hugo	Immeuble de quatre étages en pierres et briques, construit en 1910 par l'architecte H. Oudinot et l'entrepreneur J. Larue.	
45	85-87 rue Pierre Joigneaux	Ancien garage du début du XXème siècle en brique, aujourd'hui local d'activités.	




Les éléments remarquables :




n°	Nom / Adresse	Commentaire	Photo
46	Portails de l'avenue Robert Bain		
47	Grille de la Villa du Château		
48	Grille de l'Avenue Hardy		
49	Grille de la Villa de la Renaissance		
50	Ancienne grille Léopold Bellan		




**Liste des éléments végétaux remarquables**

(Source : Conseil Général des Hauts-de-Seine)






Les numéros en gras renvoient au document graphique du Plan Local d'Urbanisme.

n°	Qté	Nom latin	Nom français	Implantation	Adresse	Circ.	H.	Env.	Commentaire	Intérêt	Photo
<b>1</b>	1	Acer negundo L.	Erable Negundo		Rue Carnot	2,50	9	14	Vieux sujet de taille inhabituelle occupant le centre du jardin. Tronc ramifié très bas et grand étalement. Branches époinçonnées.	Pour son port	
<b>2</b>	1	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun		Rue des Bourguignons	2,25	21	15	Très beau port retombant. Houppier équilibré, dense.	Général	
<b>3</b>	1	Fagus sylvatica L.	Hêtre commun	Résidence du Parc	21, avenue du Révérend-Père Corentin Cloarec	1,90	9	17	Arbre au port original. Houppier dressé et tortillard formant un effet d'ombrelle.	Pour son port	

n°	Qté	Nom latin	Nom français	Implantation	Adresse	Circ.	H.	Env.	Commentaire	Intérêt	Photo
4	1	Magnolia grandiflora	Magnolia toujours vert		Avenue Gambetta	2,20	14	9	Beau sujet au feuillage dense. Impact visuel important.	Général	
5	1	Magnolia grandiflora	Magnolia toujours vert	Square de Lattre de Tassigny		1,50	15	11	Arbre de dimensions hors du commun, possédant un feuillage clairsemé.	Général	
6	1	Magnolia x soulangiana Soul. – Bod.	Magnolia hybride de Soulange		Rue Charles Duflos	0	7	9	L'arbre n'a pu être mesuré. Arbre non élagué à belle texture hivernale.	Général	

n°	Qté	Nom latin	Nom français	Implantation	Adresse	Circ.	H.	Env.	Commentaire	Intérêt	Photo
7	1	Platanus x.acerfolia (Ait) Willd	Platane commun à feuille d'érable		Rue du Révérend-Père Corentin Cloarec	4,15	22	26	Sujet au tronc puissant, visible de l'impasse Foch. Fort impact visuel. Base du tronc couverte de nombreux nodules, typique des vieux platanes.	Général	
8	5	Quercus robur L.	Chêne pédonculé	Square Franklin Roosevelt		2,10	24	12	Arbre témoin d'un groupe de 5 chênes de grande hauteur	Général	
9	1	Quercus robur L.	Chêne pédonculé	Centre de loisirs Larribot	Rue Charles Duflos	1,15	21	16	En isolé, au milieu de la cour.	Pour sa situation	

Parcs et squares remarquables :

n°	Implantation	Photo
10	Parc des Bruyères	
11	Parc Pompidou	
12	Square Amiral Courbet	
13	Square de l'Eglise	
14	Square de Lattre de Tassigny	
15	Parc Franklin Roosevelt	