

III.- ZONE UC

Avant-propos : L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* »

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe, les règles édictées en zone UC sont appréciées au regard de chacun des lots.

1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES¹

Avant-propos : En raison de la présence d'établissements SEVESO II dans le port de Gennevilliers, les constructions d'établissements recevant du public difficilement évacuables dans un délai de moins de deux heures sont interdites dans les périmètres définis au plan de zonage du PPR.

- 1-1 Les exploitations agricoles et forestières ainsi que les affouillements, exhaussements des sols, exploitations des carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1-2 L'implantation ou l'extension de tout bâtiment à usage d'industrie.
- 1-3 L'implantation, l'aménagement ou l'extension des installations classées² suivantes :
- celles soumises à autorisation à l'exception :
 - des locaux et/ou installations de production, de répartition des fluides nécessaires à la régulation thermique des constructions ;
 - des parcs de stationnement uniquement en infrastructure³ et directement liés à un immeuble d'habitation, de bureaux ou de construction et d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - celles soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2.

¹ Les activités sont classées selon leur catégorie de destination en annexe du règlement.

² Installations ou exploitations régis par le Code de l'Environnement.

³ Construction sous le niveau du Terrain Naturel (TN).

- 1-4 L'implantation de dépôts et le stockage à l'air libre de matériaux de toute nature ou de véhicules (à partir de 5 véhicules) ainsi que l'implantation d'entrepôts non liés à un usage commercial ou artisanal exercé sur la même unité foncière.
- 1-5 En secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, UCj et UCm, l'implantation ou l'extension de tout local à usage d'artisanat ou de commerce de 300 m² et plus, réserves, entrepôts et dépôts couverts compris.
- 1-6 L'implantation d'habitations dépourvues de fondation représentant plus de la moitié de la surface de plancher des habitations fondées sur l'unité foncière, le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains pour le camping ou le stationnement des caravanes.
- 1-7 En secteurs UCj et UCm, l'édification de plus d'une construction principale à destination de logement par unité foncière.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Avant propos : Protection, risques et nuisances⁴

Risques de mouvements de terrain :

Dans certains secteurs d'Argenteuil il existe des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse, de carrières souterraines, à l'existence de remblais, au retrait-gonflement des argiles, à des glissements sur les versants ainsi qu'à la proximité de carrières à ciel ouvert.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol sur la commune d'Argenteuil annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain notamment liés à la dissolution naturelle du gypse, de glissements de terrain, à la présence de remblais ou de carrières souterraines.

Les constructeurs sont donc invités à prendre des précautions avant tout aménagement, au regard des risques sus mentionnés. Il importe également aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions des notices jointes en annexe.

Risques d'inondations pluviales :

Dans les secteurs où le ruissellement d'eau pluviale se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de ces voies, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie, et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains, ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit sur un talweg, il convient, sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction, ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m², si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,
- des ZAC ou des lotissements, dont l'étude d'impact ou la notice devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement, et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

⁴ Le plan des contraintes du sol et du sous-sol sur la commune d'Argenteuil est annexé au dossier de PLU.

- 2-1 Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.
- 2-2 Pour les constructions démolies et reconstruites, non conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur lors de la demande de reconstruction, une extension ou une surélévation limitée peut être autorisée conformément aux conditions d'occupation des sols figurant aux articles 6-1-7, 7-1-4 et 7-2-3.
- 2-3 L'implantation des installations classées soumises à déclaration est autorisée à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2-4 La rénovation⁵ des installations classées existantes est autorisée à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances ou dangers liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 3-1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond voisin, dans les conditions fixées par le Code Civil.
- 3-2 Tout terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité⁶ et dont les caractéristiques sont proportionnées à l'importance de l'occupation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères. Pour qu'un terrain desservi par une voie nouvelle soit constructible⁷, la largeur de ses voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 4 mètres⁸. Pour qu'un terrain desservi par une voie existante soit constructible, cette largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.
- 3-3 Pour un terrain desservi par une voie existante dont la largeur est inférieure à 3,50 mètres, l'extension et/ou la surélévation d'un bâtiment existant pourra être autorisée dans le prolongement et/ou à l'aplomb des murs existants, dans la limite de 15% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol

⁵ Action de « rendre neuf » qui n'autorise pas cependant la démolition/reconstruction.

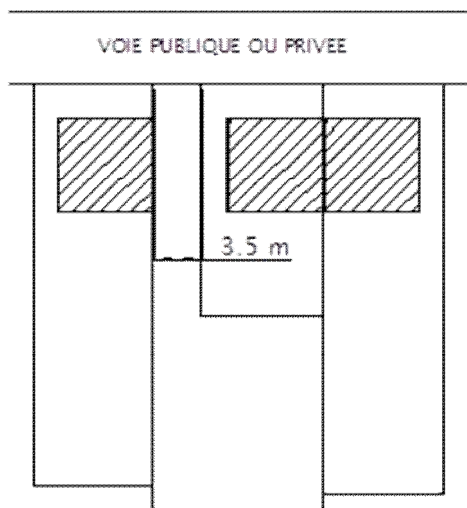
⁶ Les chaussées non stabilisées sont interdites.

⁷ N'est pas considérée comme construction soumise à formalité d'urbanisme tout édifice d'une surface inférieure ou égale à 5 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m (selon Code de l'Urbanisme).

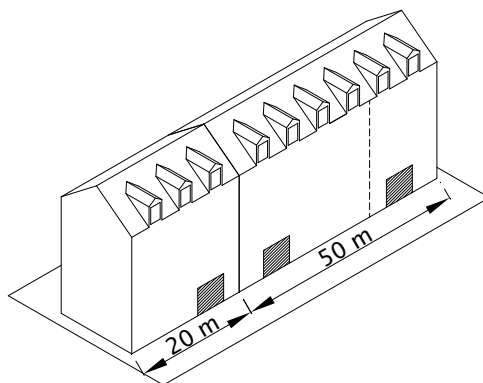
⁸ La collectivité peut admettre le versement dans le domaine public d'une voie privée lorsque cette dernière à une largeur totale de 8.30 mètres minimum (5.5m de chaussée + 2 trottoirs de 1.40 m).

existante autorisée à la date de la modification du PLU⁹, ou de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à condition que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé ou une marge de reculement figurant au plan.

- 3-4 Dans le cas de parcelles en drapeau, la partie de terrain donnant sur la rue doit avoir une largeur de façade de 3.5 mètres minimum.



- 3-5 La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées qualitativement, notamment pour permettre aux véhicules de secours, de service (enlèvement des ordures ménagères, etc.) et privés de faire demi-tour.
- 3-6 Les constructions desservies par des voies en impasse et des accès particuliers existants, excédant 50 mètres peuvent faire l'objet d'une extension et ou une surélévation limitée au regard des règles fixées aux articles 6-1-7, 7-1-4 et 7-2-3.
- 3-7 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable¹⁰ à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de façade que la tranche soit entière ou partielle.



Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs constructions distinctes à usage d'habitation, hors annexe¹¹, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres à chaque construction sur rue.

⁹ 22 juin 2017

¹⁰ Porte cochère ou portail dans la clôture.

De même, lorsqu'un terrain est distribué par plusieurs voies distinctes il peut être autorisé un accès carrossable sur chacune de ces voies dès lors que l'emplacement de cet accès ne nuit pas à la circulation des automobiles et des piétons.

3-8 La largeur des accès carrossables à la voie publique est limitée à 4 mètres.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, en respectant les caractéristiques dudit réseau.

RAPPEL : L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'établissement compétent en matière d'assainissement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

4-3 Eaux pluviales¹²

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après pré traitement ou/et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- De manière à réduire le volume des eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le volume total du déversement dans le collecteur ne doit pas excéder 1 litre/seconde/hectare.

4-4 Électricité – téléphone

Les travaux de viabilité internes aux lotissements et aux groupes d'habitations doivent être réalisés en souterrain.

4-5 Télévision

¹¹ Annexe : construction indépendante, isolée / non attenante d'un bâtiment principal, plus petite et ayant la même destination. (garage, abri de jardin, local technique d'une piscine...). Un logement ne constitue pas une annexe.

¹² Se reporter au règlement communal d'assainissement

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

4-6 Locaux de stockage des conteneurs à déchets¹³

Les locaux de stockage des conteneurs à déchets seront correctement accessibles, dimensionnés et équipés pour répondre aux besoins de la réglementation en vigueur et des dispositions du tri sélectif.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6-1 Secteurs UCa, UCb, UCc :

6-1-1 Les saillies donnant sur des emprises publiques sont interdites.

6-1-2 Les saillies¹⁴ sur alignement toute hauteur ne sont autorisées qu'en cas de rénovation¹⁵ ou réhabilitation¹⁶ de bâtiments existants pour placage de matériaux, d'une épaisseur maximale de 15 cm et dans le respect des prescriptions de l'article 11.

6-1-3 Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par la limite de propriété.

6-1-4 À l'exception des plantations, des clôtures, des locaux techniques propres au fonctionnement de la construction (transformateur électrique, stockage des ordures ménagères, etc.) et des aménagements de sol en cas de terrain en pente de plus de 8 %, aucune occupation du sol, ni du sous-sol, n'est autorisée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

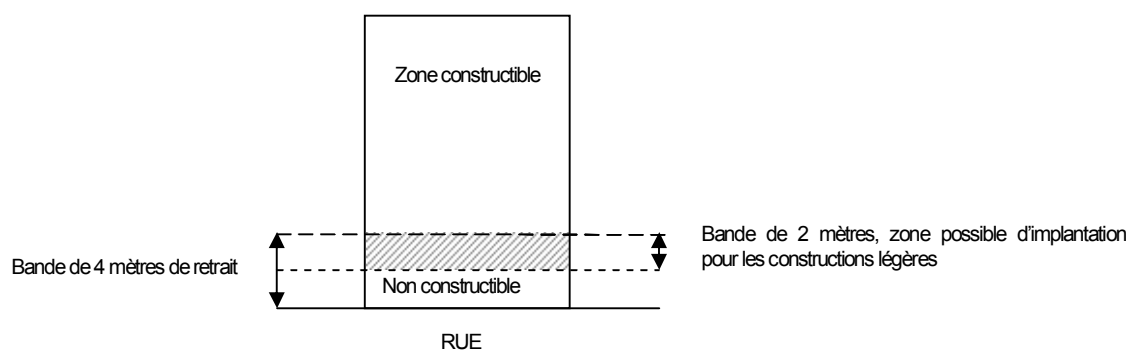
6-1-5 Les constructions légères dont la superficie et/ ou la projection est inférieure à 5 m² (marquises, perrons, auvents et escaliers) peuvent être implantées à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Elles ne seront pas autorisées à moins de 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer

¹³ Les dimensions réglementaires des locaux de stockage des ordures ménagères sont en annexe du présent règlement.

¹⁴ Avance formée par une corniche, un balcon, une surépaisseur, etc.

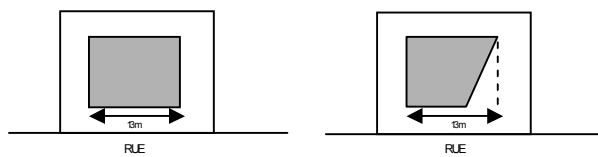
¹⁵ Action de « rendre neuf ».

¹⁶ Action de rendre apte à une destination ancienne ou nouvelle.

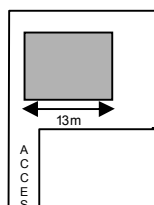


6-1-6 La longueur de la projection de la façade donnant sur une voie publique ou privée ne peut excéder 13 mètres. Dans le cas de constructions à l'angle de 2 voies, cette longueur s'apprécie au droit de chaque voie indépendamment l'une de l'autre.

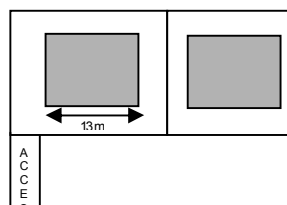
Cas n°1



Cas n°2 : Parcelle en drapeau



Cas n°3 : Lotissement

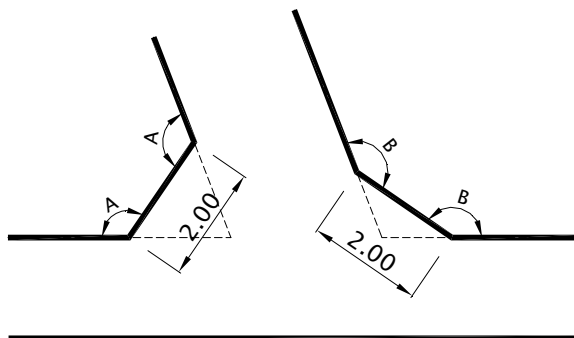


6-1-7 Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 6-1-4 une extension ou une surélévation pourra être autorisée dans le prolongement et/ou à l'aplomb des murs existants, dans la limite de 15% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante autorisée à la date de la modification du PLU¹⁷, ou de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à condition que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé ou une marge de reculement figurant au plan.

6-1-8 L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'intérêt collectif est libre par rapport aux voies publiques ou privées.

6-1-9 En l'absence d'indication particulière figurant au plan, les constructions et parcelles situées à l'angle de deux voies supportent un nouvel alignement constitué par un segment de droite de 2 mètres formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

¹⁷ 22 juin 2017



Un retrait supplémentaire pourra être imposé en cas de nécessités liées au trafic des véhicules de transport en commun.

6-1-10 En cas de mise aux normes de constructions existantes en termes de sécurité, d'accessibilité et de collecte des ordures ménagères des implantations différentes de celles sus notées peuvent être acceptées

6-1-11 Par rapport au domaine public ferroviaire (zones UGP et UT)

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du domaine public ferroviaire.

6-1-12 Par rapport aux autoroutes et voies rapides (zone UT)

- Zone non aedificandi reportée sur le plan de zonage : Toute construction ou autre forme d'utilisation du sol soumise à autorisation est interdite, à l'exception des constructions et installations liées à l'exploitation de la voie ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Marge de recul reportée sur le plan de zonage : toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite à moins de 25 mètres de la limite de la zone non aedificandi.

6-2 Secteur UCd :

À l'exception des plantations, des clôtures, des locaux techniques propres au fonctionnement de la construction (transformateur électrique, stockage des ordures ménagères, etc.) et des aménagements de sol en cas de terrain en pente de plus de 8 %, aucune occupation du sol, ni du sous-sol, n'est autorisée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

6-3 Secteurs UCj et UCm :

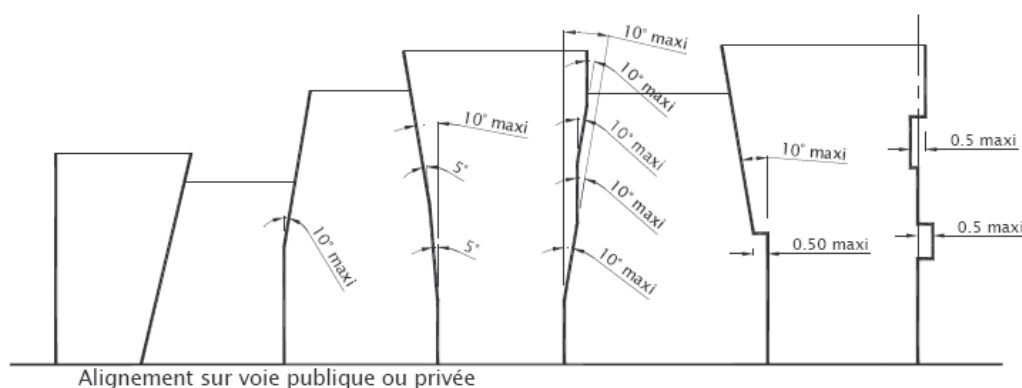
- L'implantation des constructions (habitations et annexes¹⁸) doit être strictement conforme aux prescriptions graphiques annexées au présent règlement.
- L'implantation des constructions d'habitations collectives est circonscrite dans leur implantation existante à la date de mise en application du présent PLU.
- Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

¹⁸ Annexe : construction indépendante, isolée / non attenante d'un bâtiment principal, plus petite et ayant la même destination. (garage, abri de jardin, local technique d'une piscine...). Un logement ne constitue pas une annexe.

- Lorsque les constructions ne font pas partie des types décrits dans le cahier des charges, leur implantation, dimensions et aspects doivent être conformes aux prescriptions décrites pour les zones UCc.
- Les annexes¹⁹ doivent s'implanter au delà de la construction principale.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Préambule : Par extension, sont considérées comme limites joignant l'alignement celles répondant aux critères décrits dans le schéma ci-après :



7-1 Secteurs UCa, UCb, UCc

7-1-1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement²⁰ :

7-1-1.1 Dans la bande de 25m à compter de l'alignement

Les constructions ne peuvent s'implanter que sur une de ces limites ou s'en écarter.

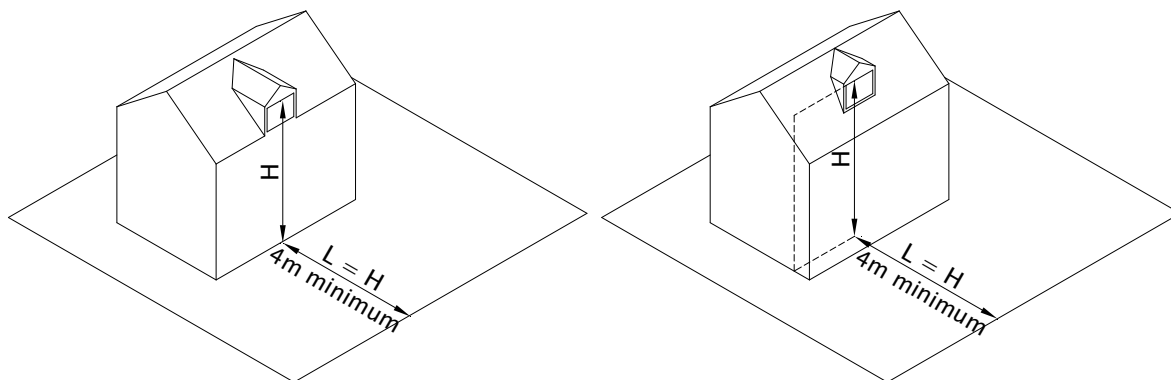
Si elles s'en écartent :

- En secteur UCb, si la façade ou parties de façade comporte des baies autres que des jours de souffrance, la distance à cette limite séparative, mesurée en tout point, y compris les saillies d'une profondeur supérieure à 1 mètre, doit être au moins égale à la hauteur mesurée depuis le terrain naturel (TN)²¹ jusqu'au linteau le plus haut de ces baies, avec un minimum de 4 mètres ;

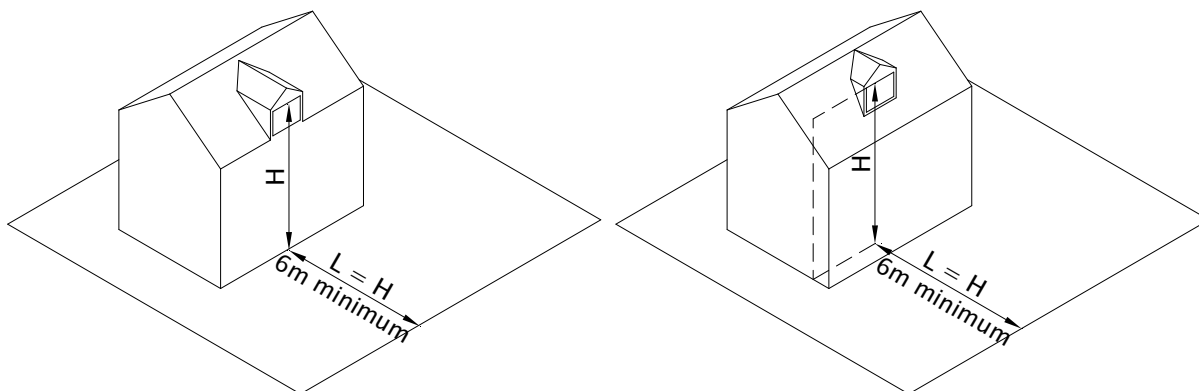
¹⁹ Annexe : construction indépendante, isolée / non attenante d'un bâtiment principal, plus petite et ayant la même destination. (garage, abri de jardin, local technique d'une piscine...). Un logement ne constitue pas une annexe.

²⁰ Alignement constitué par les voies publiques ou privées et par les emprises publiques.

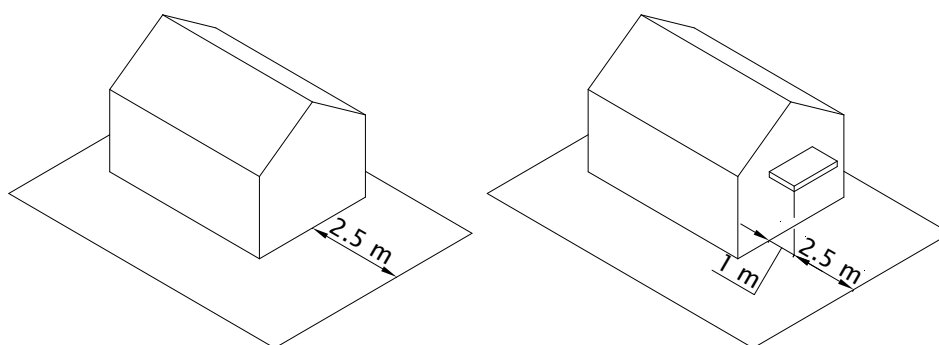
²¹ Le mode de prise en compte du terrain naturel (TN) est défini en avant-propos de l'article 10.



- En secteurs UCa et UCc, si la façade ou parties de façade comporte des baies autres que des jours de souffrance, la distance à cette limite séparative, mesurée en tout point, y compris les saillies d'une profondeur supérieure à 1 mètre, doit être au moins égale à la hauteur mesurée depuis le terrain naturel (TN)²² jusqu'au linteau le plus haut de ces baies, avec un minimum de 6 mètres ;



- Pour les autres façades ou parties de façade (ne comportant pas de baie), la distance mesurée en tout point d'un bâtiment aux limites séparatives joignant l'alignement, y compris les saillies d'une profondeur supérieure à 1 mètre, doit être au moins égale à 2.5 mètres.



7-1-1.2 Au-delà de la bande de 25m à partir de l'alignement :

Les constructions, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites sur ces limites séparatives.

Les constructions doivent s'écarter de ces limites, conformément aux dispositions suivantes :

²² Le mode de prise en compte du terrain naturel (TN) est défini en avant-propos de l'article 10.

- la distance à chaque limite séparative, mesurée en tout point, y compris les saillies d'une profondeur supérieure à 1 mètre, doit être au moins égale, soit à la hauteur mesurée depuis le terrain naturel (TN)²³ jusqu'au linteau le plus haut de ces baies, avec un minimum de 6 mètres en cas de façade avec baies, soit à 6 mètres minimum en cas de façade ne comportant pas de baies.

7-1-2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement :

Les constructions, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites sur ces limites séparatives.

Les constructions doivent s'écarter de ces limites, conformément aux dispositions suivantes :

7-1-2.1 Dans la bande de 25m à compter de l'alignement

La distance à chaque limite séparative, mesurée en tout point, y compris les saillies d'une profondeur supérieure à 1 mètre, doit être au moins égale soit à la hauteur mesurée depuis le terrain naturel (TN)²⁴ jusqu'au linteau le plus haut de ces baies, avec un minimum de 6 mètres, en cas de façade avec baies, soit à 6 mètres minimum en cas de façade ne comportant pas de baies.

La distance des terrasses portant création d'emprise au sol, doit être au moins égale à 4 mètres.

7-1-2.2 Au-delà de la bande des 25m à compter de l'alignement

La distance à chaque limite séparative, mesurée en tout point, y compris les saillies d'une profondeur supérieure à 1 mètre, doit être au moins égale soit à la hauteur mesurée depuis le terrain naturel (TN)²⁵ jusqu'au linteau le plus haut de ces baies, avec un minimum de 6 mètres, en cas de façade avec baies, soit à 6 mètres minimum en cas de façade ne comportant pas de baies.

La distance des terrasses portant création d'emprise au sol doit être au moins égale à 4 mètres.

7-1-3 Au-delà de la bande de 25 mètres, dans le cas de parcelle en drapeau, la distance minimum en cas de façade ne comportant pas de baies est ramenée à 2,5 mètres.

NOTA 1 : Dans les cas des articles 7-1-2.1 ou 7-1-2.2, les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus avec un minimum de 3 mètres lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter ces articles. Ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions fixées par le Code de l'urbanisme.

7-1-4 Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions des articles 7-1-1 ou 7-1-2, est autorisé :

7-1-4.1 Dans la bande de 25 mètres à compter de l'alignement :

²³ Le mode de prise en compte du terrain naturel (TN) est défini en avant-propos de l'article 10.

²⁴ Le mode de prise en compte du terrain naturel (TN) est défini en avant-propos de l'article 10.

²⁵ Le mode de prise en compte du terrain naturel (TN) est défini en avant-propos de l'article 10.

7-1-4.1.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement :

- Une surélévation à l'aplomb des murs existants à condition que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé ou une marge de reculement figurant au plan et que la construction ne soit pas implantée sur une limite séparative ne joignant pas l'alignement.

Et / ou

- Une extension dans le prolongement des murs existants dans la limite de 15% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante autorisée à la date de la modification du PLU²⁶, ou de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à la condition que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé ou une marge de reculement figurant au plan et que la construction ne soit pas implantée sur une limite ne joignant pas l'alignement.

7-1-4.1.2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement

- Une extension et/ou une surélévation dans le prolongement des murs existants dans la limite de 15% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante autorisée à la date de la modification du PLU²⁷, ou de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol à la condition que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé ou une marge de reculement figurant au plan et que la construction ne soit pas implantée sur une limite séparative ne joignant pas l'alignement.

7-1-4.1.3 Au-delà de la bande de 25 mètres à compter de l'alignement

- Une extension et/ou une surélévation dans le prolongement des murs existants dans la limite de 15% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante autorisée à la date de la modification du PLU²⁸, ou de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol à la condition que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé ou une marge de reculement figurant au plan et que la construction ne soit pas implantée sur une limite séparative ne joignant pas l'alignement.

7-1-4.2 L'irrégularité de la construction mal implantée ne pourra être aggravée.

7-2 Secteur UCd7-2-1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement²⁹ :7-2-1.1 Dans la bande de 25m à compter de l'alignement

Les constructions ne peuvent s'implanter que sur une de ces limites ou s'en écarter.

Pour les terrains dont la largeur de façade sur rue est inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur ces deux limites.

²⁶ 22 juin 2017

²⁷ 22 juin 2017

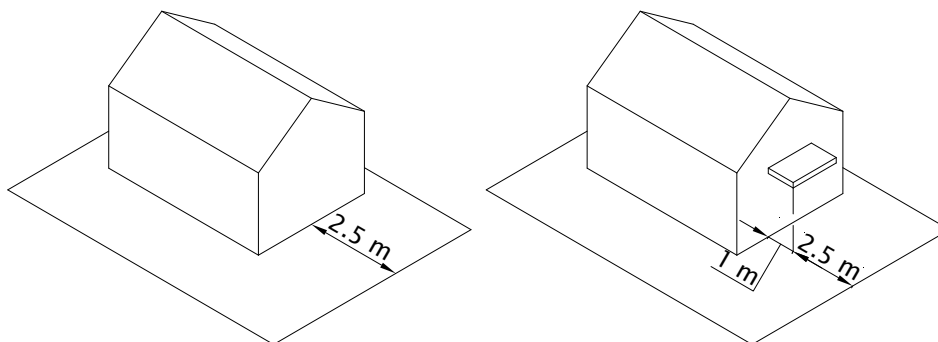
²⁸ 22 juin 2017

²⁹ Alignement constitué par les voies publiques ou privées et par les emprises publiques

Si elles s'en écartent :

La distance aux limites séparatives mesurée en tout point de la façade ou partie de façade, saillies et modénatures comprises, doit être au moins égale soit à la hauteur mesurée depuis le terrain naturel (TN)³⁰ au droit de la façade jusqu'au linteau le plus haut de ces baies, avec un minimum de 4 mètres.

Pour les autres façades ou parties de façade (ne comportant pas de baie), la distance mesurée en tout point d'un bâtiment aux limites séparatives joignant l'alignement, y compris les saillies d'une profondeur supérieure à 1 mètre, doit être au moins égale à 2.5 mètres.

7-2-1.2 Au-delà de la bande de 25m à compter de l'alignement

Les constructions, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites sur ces limites séparatives.

Les constructions doivent s'écarter de ces limites, conformément aux dispositions suivantes :

- La distance à chaque limite séparative, mesurée en tout point, y compris les saillies d'une profondeur supérieure à 1 mètre, doit être au moins égale, soit à la hauteur mesurée depuis le terrain naturel (TN)³¹ au droit de la façade jusqu'au linteau le plus haut de ces baies, avec un minimum de 6 mètres en cas de façade avec baies, soit à 6 mètres minimum en cas de façade ne comportant pas de baies.

7-2-2 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement :

Les constructions, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les surélévations de constructions existantes dans la limite de 15% de la surface de plancher existante avant la mise en application du PLU, sont interdites sur ces limites séparatives.

Elles doivent s'écarter de ces limites, conformément aux dispositions suivantes :

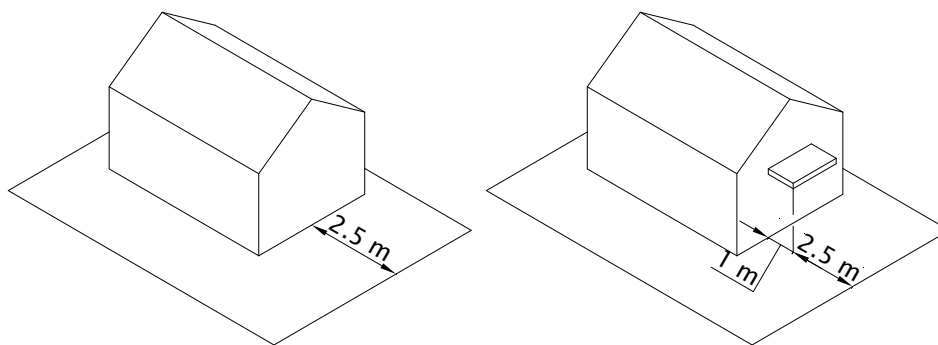
7-2-2.1 Dans la bande de 25m à compter de l'alignement

La distance aux limites séparatives mesurée en tout point de la façade ou partie de façade, saillies et modénatures comprises, doit être au moins égale à 6 mètres.

Pour les autres façades ou parties de façade (ne comportant pas de baie), la distance mesurée en tout point d'un bâtiment aux limites séparatives joignant l'alignement, y compris les saillies d'une profondeur supérieure à 1 mètre, doit être au moins égale à 2.5 mètres.

³⁰ Le mode de prise en compte du terrain naturel (TN) est défini en avant-propos de l'article 10

³¹ Le mode de prise en compte du terrain naturel (TN) est défini en avant-propos de l'article 10



7-2-2.2 Au-delà de la bande des 25m à compter de l'alignement

La distance à chaque limite séparative, mesurée en tout point, y compris les saillies d'une profondeur supérieure à 1 mètre, doit être au moins égale soit à la hauteur mesurée depuis le terrain naturel (TN)³² au droit de la façade jusqu'au linteau le plus haut de ces baies, avec un minimum de 6 mètres, en cas de façade avec baies, soit à 6 mètres minimum en cas de façade ne comportant pas de baies.

Dans le cas de parcelle en drapeau, la distance minimum en cas de façade ne comportant pas de baies est ramenée à 2,5 mètres.

NOTA 2 : Dans les cas des articles 7-2-2.1 ou 7-2-2.2, les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus avec un minimum de 3 mètres lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter ces articles. Ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

7-2-3 Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions des articles 7-2-1 ou 7-2-2, est autorisé :

- Une surélévation à l'aplomb des murs existants à condition que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé ou une marge de reculement figurant au plan et que la construction ne soit pas implantée sur une limite séparative ne joignant pas l'alignement.

Et /ou

- une extension dans le prolongement des murs existants dans la limite de 15% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante autorisée à la date de la modification du PLU³³ ou de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à la condition que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé ou une marge de reculement figurant au plan et que la construction ne soit pas implantée sur une limite séparative ne joignant pas l'alignement.

7-3 Secteurs UCj et UCm:

L'implantation des constructions (habitations et annexes³⁴) doit être strictement conforme aux prescriptions graphiques annexées au présent règlement.

³² Le mode de prise en compte du terrain naturel (TN) est défini en avant-propos de l'article 10

³³ 22 juin 2017

³⁴ Annexe : construction indépendante, isolée / non attenante d'un bâtiment principal, plus petite et ayant la même destination. (garage, abri de jardin, local technique d'une piscine...). Un logement ne constitue pas une annexe.

- Les maisons jumelées doivent le rester et conserver autant que faire se peut une symétrie.
- Les annexes³⁵, garages, remises et resserres doivent s'implanter obligatoirement sur la limite séparative opposée à celle où s'implante l'habitation principale lorsque cette dernière est jumelée.
- En secteur UCj, toutes les extensions doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 2 mètres quelle que soit la possibilité maximale d'extension.
- Lorsque les constructions ne font pas partie des types décrits dans le cahier des charges et qu'elles ne sont pas destinées au stationnement, leur implantation, dimensions et aspects doivent être conformes aux prescriptions décrites pour les zones UCc.

7-4 Secteurs UCa, UCb, UCc, UCd,UCj et UCm:

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux abris de jardin dans la limite de 5 m² de surface de plancher et 3,50m de hauteur au faîtage.

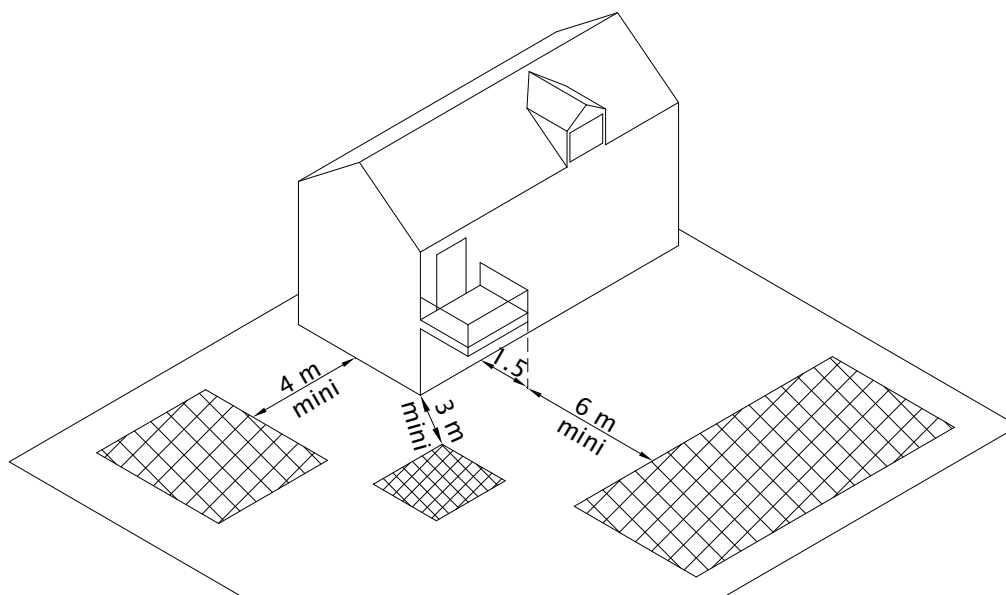
ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation de plusieurs bâtiments non contiguës sur une même propriété est autorisée à condition que :

- 8-1 En secteur UCd, en tout point de chaque façade ou partie de façade (y compris les saillies supérieures à 1,50 mètres de profondeur), la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
- 6 mètres, si l'une des deux façades comporte des baies,
 - 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baies ou que l'une des deux constructions, même comportant des baies, est une annexe³⁶.

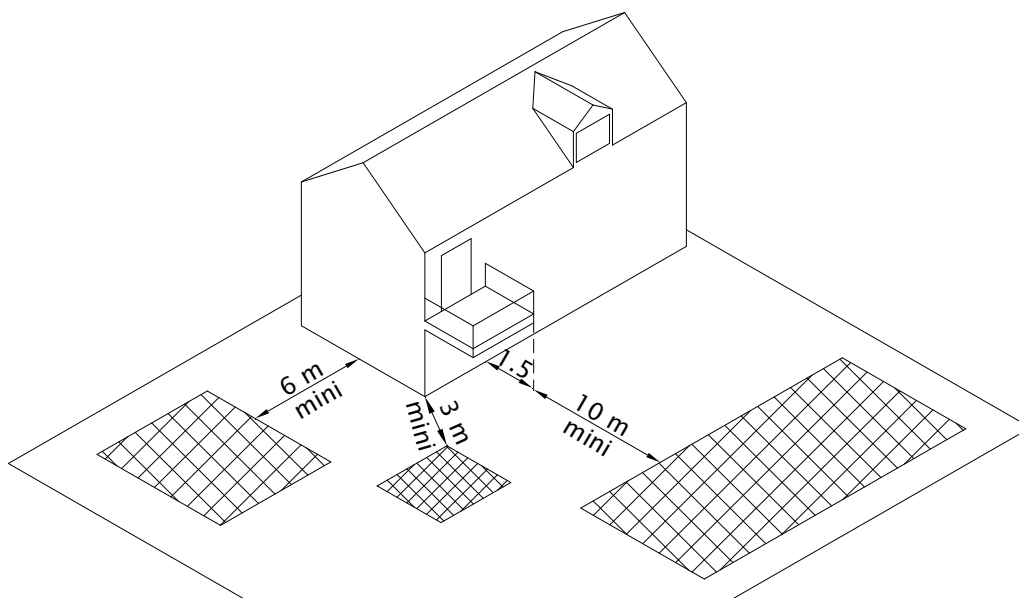
³⁵ Cf définition d'annexe ci-dessous

³⁶ Annexe : construction indépendante, isolée / non attenante d'un bâtiment principal, plus petite et ayant la même destination. (garage, abri de jardin, local technique d'une piscine...). Un logement ne constitue pas une annexe.



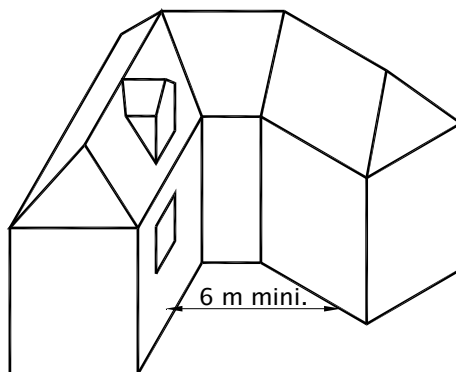
8-2 En secteurs UCa, UCb et UCc, en tout point de chaque façade ou partie de façade (y compris les saillies supérieures à 1,50 mètres de profondeur), la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- 10 mètres, si l'une des deux façades comporte des baies,
- 6 mètres si aucune des façades ne comporte de baies ou que l'une des deux constructions, même comportant des baies, est une annexe³⁷.



8-3 La distance mesurée perpendiculairement entre baies (hors jours de souffrance), ou d'une baie à un mur, de bâtiments contigus ne peut être inférieure à 6 mètres.

³⁷ Cf définition d'annexe ci-dessus



- 8-4 En secteurs UCj et UCm, l'implantation des constructions doit être strictement conforme aux prescriptions graphiques annexées au présent règlement.
Lorsque les constructions ne font pas partie des types décrits dans le cahier des charges, leur implantation, dimensions et aspects doivent être conformes aux prescriptions décrites pour les zones UCc.
En secteur UCj, les boxes de stationnement doivent s'implanter à 3 mètres minimum de la construction principale.
- 8-5 Quel que soit le secteur, la plus courte distance prise en tout point entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à 3 mètres.
- 8-6 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux abris de jardin dans la limite de 5 m² de surface de plancher et de 3,50 m de hauteur

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

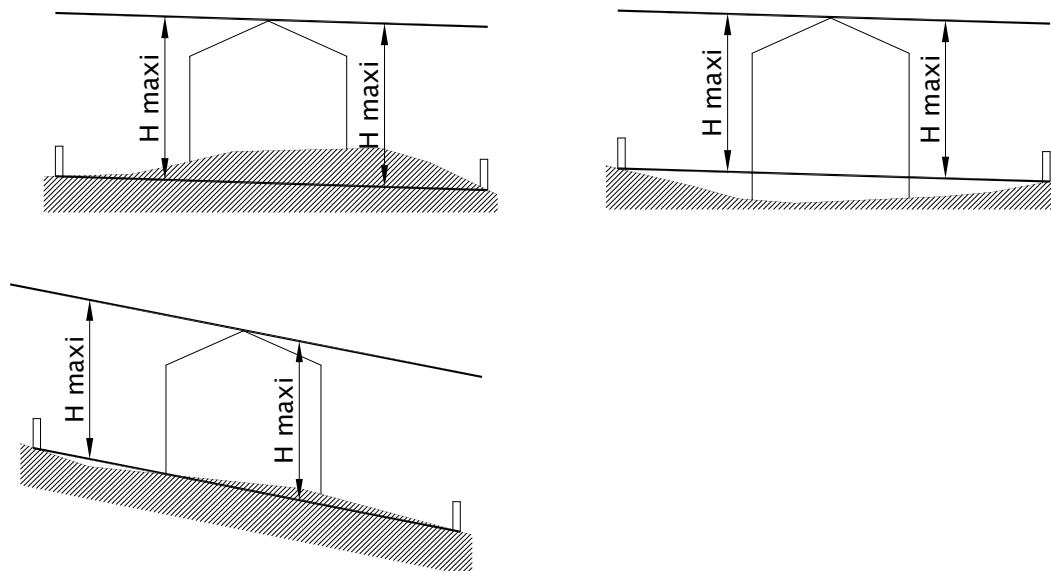
- 9-1 Excepté en secteur UCj où l'implantation des constructions doit être strictement conforme aux prescriptions graphiques annexées au présent règlement, l'emprise au sol des bâtiments, y compris les bâtiments annexes³⁸, ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.
- 9-2 En secteur UCd, l'emprise au sol des bâtiments, y compris les bâtiments annexes³⁹, ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations publiques de voirie.
- 9-3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'emprise au sol peut être portée à 100 %.
- 9-4 En secteurs UCj et UCm, lorsque les constructions ne font pas parti des types décrits dans le cahier des charges, leur implantation, dimensions et aspects doivent être conformes aux prescriptions décrites pour les zones UCc.

³⁸ Annexe : construction indépendante, isolée / non attenante d'un bâtiment principal, plus petite et ayant la même destination. (garage, abri de jardin, local technique d'une piscine...). Un logement ne constitue pas une annexe.

³⁹ Cf définition d'annexe ci-dessus

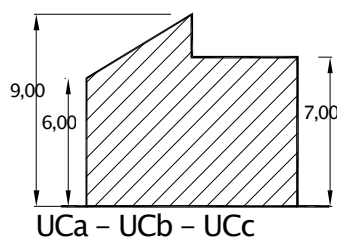
ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Avant-propos : Dans la bande de 25 mètres à compter de l'alignement, l'altitude de référence pour le calcul des hauteurs des bâtiments est prise parallèlement au niveau fini du trottoir lorsqu'il existe ou de la voie. Pour les constructions situées au-delà de la bande de 25 mètres, leur hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel conformément aux schémas suivants.



10-1 En secteurs UCa, UCb et UCc, la hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

- 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.
- 15 mètres à l'acrotère ou au faîtage pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



10-2 En secteur UCd, la hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

- 9 mètres à l'égout du toit, 10 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- 15 mètres à l'acrotère ou au faîtage pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10-3 En secteurs UCj et UCm, la hauteur maximale des constructions doit être strictement conforme aux prescriptions graphiques annexées au présent règlement. La hauteur maximale autorisée au faîtage est de 9,60 mètres.

Le faîtage des toitures des extensions de la maison d'origine devra être réalisé en retrait d'une dizaine de centimètres minimum du faîtage existant.

Pour les constructions annexes⁴⁰, la hauteur maximale autorisée au faîtage est de 5,50 mètres. La hauteur maximale de façade des constructions annexes est de 3 mètres.

Lorsque les constructions ne font pas partie des types décrits dans le cahier des charges, leur implantation, dimensions et aspects doivent être conformes aux prescriptions décrites pour les zones UCc.

10-4 En cas de mise aux normes de constructions existantes en terme de sécurité et d'accessibilité des hauteurs différentes de celles sus notées peuvent être acceptées pour des adjonctions techniques, sans pouvoir dépasser de plus de 2.50 mètres la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 L'autorisation d'utilisation du sol sera refusée ou accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdite toute architecture notoirement étrangère à la région.

11-2 Outre les dispositions contenues dans les articles suivants, toute construction ou modification doit tenir compte des dispositions urbaines ou patrimoniales contenues dans les opérations de renouvellement urbain engagées par la commune.

11-3 Toitures :

- Sont notamment interdits les aspects en tôle ondulée, amiante ciment, papier goudronné, shingle et les aspects de tous matériaux de synthèse.
- Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'être végétalisées ou accessibles de plain pied depuis le logement.
- Les toitures des extensions et des bâtiments annexes⁴¹ doivent être traitées de manière à s'intégrer à la construction principale.
- Les toitures auront une hauteur (mesurée de l'égout jusqu'au faîtage) nettement inférieure à la hauteur de la façade (mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit), que les combles soient aménagés ou non.
- Les pentes des toitures n'excéderont pas 45°, à l'exception des brisis des mansardes qui pourront atteindre 70°.

⁴⁰ Annexe : construction indépendante, isolée / non attenante d'un bâtiment principal, plus petite et ayant la même destination. (garage, abri de jardin, local technique d'une piscine...). Un logement ne constitue pas une annexe.

⁴¹ Cf définition d'annexe ci-dessus

11-4 Façades :

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents sur aucune des façades.
- Les façades latérales et postérieures ainsi que les murs de soutènement ou de descente de garage doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les murs aveugles non traités, simplement peints sans relief, sont interdits.
- Toute façade ou pignon doit inclure obligatoirement des ouvertures, quand l'article 7 le permet, et des modénatures (encadrements de baies, traitement en surépaisseur des angles, etc).
- Les extensions et bâtiments annexes⁴² doivent être traités de manière à s'intégrer à la construction principale.
- L'emploi des pavés de verre, des jours de souffrance, et des ouvertures fixes et translucides est interdit en limite séparative.
- Pour tous les éléments constituant la façade, les couleurs vives ou criardes sont interdites.

11-5 Réhabilitation et rénovation des bâtiments existants :

- Le style et l'architecture des constructions existantes doivent être respectés.
- Les façades constituées de matériaux prévus pour être apparents doivent être préservées.
- Les modénatures doivent être reconstituées lorsqu'elles contribuent à qualifier le style architectural d'origine.
- Les adjonctions de quelque nature doivent être en harmonie avec les matériaux existants.
- Dans le secteur UCj, les choix de couleurs devront être justifiés au vu de la préservation des caractéristiques de la cité jardin et en cohérence avec les bâtiments situés à proximité directe.

11-6 Clôtures :

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents sur aucune des clôtures.
- Les clôtures doivent être traitées de manière à s'intégrer à la construction principale.
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2.20 mètres, excepté pour des motifs de sécurité s'il s'agit d'une entreprise, de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de terrains d'habitation situés en aval d'une forte pente (au delà de 25%), sans pourtant excéder 3 mètres.
- Un mur bahut en pied de clôture est obligatoire pour les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées, celui-ci aura une hauteur mesurée depuis le sol fini comprise entre 0,60 et 1 mètre.
- Les coffrets des concessionnaires doivent obligatoirement être intégrés dans le mur bahut. A cet effet, un muret technique dont la hauteur ne peut excéder 2,20 mètres et dont la largeur ne peut excéder 1,20 mètre peut être construit.
- Les murs bahuts non surmontés d'un autre dispositif doivent comporter un chaperon.
- Les clôtures sur voies publiques ou privées, doivent être à clairevoie et éventuellement doublées d'une haie végétale. Sont formellement interdits les doublages, dalles, plaques préfabriquées, canisses, échelas, paille, etc. de quelque nature que ce soit.
- Les doublages métalliques peuvent exceptionnellement être autorisés pour les constructions situées au droit d'un arrêt de bus lorsqu'ils correspondent au style de la grille et à sa couleur.

11-7 En secteur UCm :

⁴² Cf définition d'annexe ci-dessus

- Tous les travaux réalisés sur les constructions existantes doivent contribuer à mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.
- Les volumes des extensions devront s'inscrire à l'intérieur des volumétries autorisées pour chaque terrain conformément aux prescriptions graphiques annexées au présent règlement.
- Pour les maisons jumelles ou maisons construites sur deux unités foncières distinctes, tout projet d'extension ou de surélévation devra être conçu dans sa globalité pour respecter l'unité volumétrique de la maison jumelle, cependant les travaux pourront être réalisés en deux tranches distinctes en fonction de la programmation de chacun des propriétaires. Les deux parties de l'extension projetée devront être harmonisées en volumétrie, composition, matériaux et couleurs.
- Le pétitionnaire pourra prendre référence sur l'étude architecturale, urbaine et paysagère réalisée sur la cité-jardin du Marais (2009).

11-7-1 Ravalement des constructions existantes

- Le ravalement vise à maintenir en bon état sanitaire la construction et également à maintenir ses qualités esthétiques. À ce titre, les techniques, matériaux et couleurs employés doivent être adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans l'environnement.
- Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.
- Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.
- Les enduits n'ont pas vocation à être peints. Ils doivent être réparés et nettoyés. Toutefois pour masquer certaines reprises ou recolorer un enduit trop ancien, un lait de chaux teinté avec des pigments naturels peut être appliqué ou une peinture minérale (à base de silicates majoritairement). Toutes les autres peintures organiques (dérivées de l'industrie pétrochimique) sont à exclure, elles n'adhéreraient pas à moyen terme au support et ne le laisserait pas respirer.
- Les couleurs pour les enduits, peintures des façades et des menuiseries doivent être choisies en harmonie les unes avec les autres. Une seule couleur pour l'enduit, une seule couleur pour les menuiseries et une autre pour les ferronneries est suffisante. Ces couleurs doivent être choisies en harmonie avec les couleurs des constructions voisines.

11-7-2 Aspect des surélévations et des extensions des constructions existantes

Les façades

- La composition des nouvelles façades doit être conçue en harmonie avec les façades des constructions qu'elles prolongent.
- Si le projet d'extension est réalisé en deux temps différents, une unité de composition devra être maintenue entre les deux parties.
- Les saillies créées doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les pignons

- Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en prolongement de matériaux.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être traités en continuité avec le conduit existant.

Matériaux et couleurs

- Si le projet d'extension est réalisé en deux temps différents, une continuité devra être établie entre les deux parties de la construction, en ce qui concerne les matériaux de parement et les techniques constructives.
- Les matériaux utilisés doivent être de qualité durable tels que la pierre, la brique, le métal, le verre, le béton architectural, les enduits minéraux ...).
- Les matériaux bruts (parpaing, béton, carreaux de brique ...) non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.
- Les matériaux de synthèse (de l'industrie pétrochimique) sont interdits.
- Les enduits n'ont pas vocation à être peints. Ils doivent être réparés et nettoyés. Toutefois pour masquer certaines reprises ou recolorer un enduit trop ancien, un lait de chaux teinté avec des pigments naturels peut être appliqué ou une peinture minérale (à base de silicates majoritairement). Toutes les autres peintures organiques (dérivées de l'industrie pétrochimique) sont à exclure, elles n'adhéreraient pas à moyen terme au support et ne le laisserait pas respirer.
- Les couleurs pour les enduits, peintures des façades et des menuiseries doivent être choisies en prolongement des couleurs de la construction d'origine.

Toitures

- Forme : la forme de la toiture devra être conçue en harmonie pour les deux parties de la maison :
 - continuité de hauteur de plancher dans le cas d'une toiture terrasse ou décalage d'un demi niveau au minimum,
 - toiture terrasse et toit à pente accolé,
 - toit à pente pouvant présenter un décalage au niveau du faîtage de quelques dizaines de centimètres, pour permettre la réalisation des deux parties en deux temps distincts.
 Les toitures pourront être à pente ou en terrasse. Voir ci-après les conditions de couverture.
- Couverture : les couvertures d'origine sont dans la mesure du possible conservées ou refaites avec un modèle de tuile similaire.

Dans le cas d'une surélévation, les tuiles d'origine seront conservées et remplacées ou si leur état ne le permet pas, remplacées par un modèle similaire (forme, matériau, couleur).

Si les deux parties de la construction sont identiques en volume alors elles doivent être identiques en couverture.

Dans le cas de création d'un toit terrasse, la toiture devra être soit accessible et aménagée, soit inaccessible et végétalisée. Dans le cas d'une toiture accessible, le revêtement de sol sera non réfléchissant. Un garde-corps sera aménagé.

Les matériaux de synthèse, bardeaux bituminé et autre sont interdits.
- Ouvertures en toiture, éclairement, capteurs photovoltaïques ou solaires : en cas de création de lucarne, les lucarnes seront en nombre inférieur au nombre de baies situées en façade. Leurs dimensions seront elles aussi inférieures aux dimensions des baies situées au niveau inférieur. Il n'y aura pas plus d'une lucarne engagée dans la maçonnerie (dite pendante), par versant de toit pour éviter la prolifération des descentes d'eaux pluviales en façade.

Les créations de châssis de toit sont autorisées sous conditions. Ils sont en nombre limité, maximum un par versant de pente. Les volets roulants extérieurs sont interdits. Leurs dimensions doivent être plus hautes que large, avec un maximum de 120 cm de hauteur. Ils sont positionnés verticalement. Les matériaux ne sont ni brillants ni réfléchissants.

Les capteurs photovoltaïques ou solaires seront disposés sur les toits des annexes⁴³ ou des extensions de maison, voir § 11. 3 ci-après.

- Eaux pluviales : les égouts de toit tout comme les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, les dauphins doivent être en fonte. Les descentes d'eau pluviales doivent être positionnées de part et d'autre de l'édifice en limite de propriété.

11-7-3 Aménagement des annexes⁴⁴, nouvelles constructions

Aspect des annexes

- Les matériaux utilisés doivent être de qualité durable tels que la pierre, la brique, le métal, le verre, le béton architectonique, les enduits minéraux ...).
- Les matériaux bruts (parpaing, béton, carreaux de brique ...) non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.
- Les matériaux de synthèse (de l'industrie pétrochimique) sont interdits.
- Les couleurs pour les enduits, peintures des façades et des menuiseries doivent être choisies en harmonie avec celles de la construction principale.

Toitures

- Dans tous les cas, le faîtage des toitures des extensions de la maison d'origine devra être réalisé en retrait d'une dizaine de centimètres minimum du faîtage existant.
- Les couvertures doivent être du même modèle de tuile que celui utilisé pour la construction principale (matériau, forme et couleur) ou en feuille de zinc ou en ardoise. Les matériaux de synthèse, bardeaux bituminé et autre sont interdits.
- Dans le cas de création d'un toit terrasse, la toiture devra être soit accessible et aménagée, soit inaccessible et végétalisée. Dans le cas d'une toiture accessible, le revêtement de sol sera non réfléchissant. Un garde-corps sera aménagé.
- Les égouts de toit tout comme les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, les dauphins doivent être en fonte.
- Pour la production d'énergie et pour les châssis de toit : baies vitrées, panneaux solaires, photovoltaïques ou tous autres panneaux sont autorisés s'ils ne transforment pas le volume du toit et sont composés comme une partie de la toiture. Ils doivent être encastrés dans la couverture (ils ne doivent pas être en saillie par rapport au nu extérieur de la couverture). Ils ne devront pas être d'aspect réfléchissant. Deux possibilités :
 - ouverture de type verrière composée comme une partie de la couverture et non comme une baie dans la couverture. La composition devra respecter celle de la façade,
 - baie dans la toiture, maximum une par versant de pente. Les volets roulants extérieurs sont interdits. Les dimensions doivent être plus hautes que large, avec un maximum de 1,20 mètre de hauteur. Ils sont positionnés verticalement. Les matériaux ne sont ni brillants ni réfléchissants.

11-7-4 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

- Traitement entre l'espace public et les constructions : dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la

⁴³ Annexe : construction indépendante, isolée / non attenante d'un bâtiment principal, plus petite et ayant la même destination. (garage, abri de jardin, local technique d'une piscine...). Un logement ne constitue pas une annexe.

⁴⁴ Cf définition d'annexe ci-dessus

composition d'ensemble et d'origine. La matérialisation de la limite avec le domaine public doit être maintenue.

- Clôtures sur rue : les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage doublé d'une haie. La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas la hauteur des piliers des portails existants. Les murs bahuts doivent être de même hauteur.
- Clôtures en limite séparative latérale et de fond de parcelle : les clôtures en limite séparative de propriété doivent être constituées par des haies végétales accompagnées d'un grillage ou d'une clôture en châtaigner ou treillage en bois doublé d'une haie végétale. Leur hauteur ne devra pas excéder la hauteur des clôtures sur rue.

11-8 Toutes installations techniques (édicules, installations techniques, conduits d'extraction, climatiseurs et antennes paraboliques) exceptées les cheminées des habitations :

Ces équipements sont interdits en façade et pignon. Ils sont autorisés sur toiture :

- en cas de toiture à pente, dans le volume des combles, à l'exception des conduits de cheminée de fumée ou d'aération relevant de l'arrêté du 22 octobre 1969 et des antennes paraboliques qui peuvent dépasser de la toiture mais être en retrait de ses limites d'au moins 2 mètres.
- en cas de toiture-terrasse, à condition d'être regroupés en un ensemble homogène en retrait des façades d'au moins 2 mètres, ne dépassant pas le niveau fini de la terrasse de plus de 3.50 mètres et respectant les règles de hauteur définies en article 10.

Les installations nouvelles doivent constituer un ensemble homogène avec les équipements préexistants.

NOTA : Dans le cadre des obligations d'aménagement des conduits de ventilation prescrites au Code de la Construction et de l'Habitation et au Règlement Sanitaire Départemental (article 63-1), ces conduits sont traités de la même couleur que le pignon qui les supporte de façon à minimiser leur impact visuel.

11-9 Équipements de transmission radioélectrique :

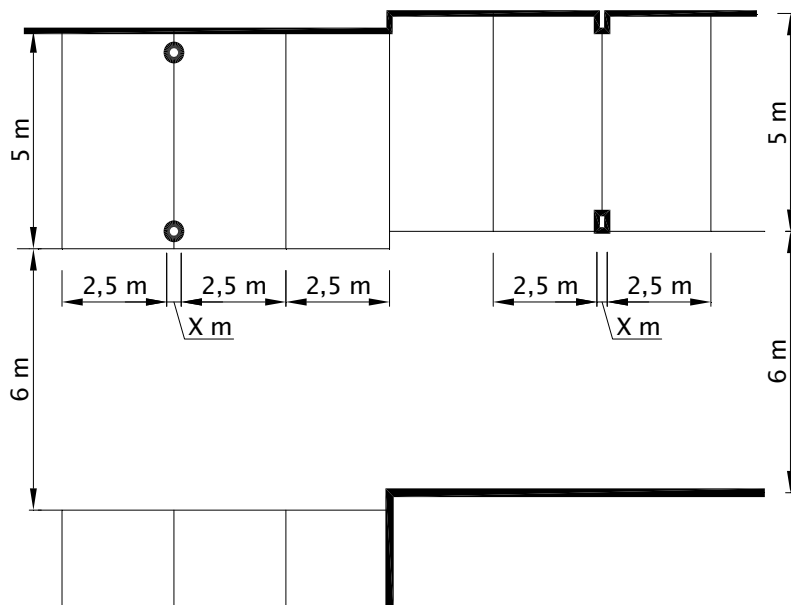
Ces équipements devront répondre aux prescriptions du Guide des bonnes pratiques entre la Ville d'Argenteuil et les opérateurs de téléphonie mobile adoptée le 16 février 2005.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales hors tout obstacle sont définies ci-après :

- Dimensions des places automobiles :
 - longueur 5,00 m
 - largeur 2,50 m
 - tout dégagement 6,00 m
 - hauteur sous poutre 2,10 m
- Dimensions des places deux roues :
 - longueur 2.20 m
 - largeur 0.90 m

- tout dégagement 2.50 m
- hauteur sous poutre 2.10 m



- Rampes d'accès

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 10 % et 18 % au delà, sauf dans le cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.

Au-delà de 50 emplacements de stationnement, l'aménagement d'une double rampe ou de deux rampes distinctes est obligatoire.

Dimensions des rampes d'accès

- rampe avec feux alternés largeur : 3.00 m minimum
- rampe à double sens largeur : 6.00 m minimum
- rayon de courbure intérieur 5.35 m minimum

NOTA 1 :

- Tous les parcs de stationnement doivent comporter un minimum de 5 % des places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- Toutes les aires de stationnement ci-dessus imposées doivent être réalisées en sous-sol.

Peuvent être réalisées en surface les stationnements :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des habitations individuelles, pour lesquelles une place minimum de stationnement doit être comprise dans un volume de construction,
- des constructions réhabilitées.
- réservés aux personnes à mobilité réduite, pour lesquelles le stationnement doit être compris dans un volume de construction,

Dans tous les cas, les aires réservées aux cars et aux deux roues peuvent être en surface, celles pour les deux roues seront obligatoirement réalisées dans un volume de construction.

- Dans les parcs de logements, les places commandées sont autorisées dès lors qu'il est constitué autant de places en accès direct que de logements.

- **SURFACES DE STATIONNEMENT :**

Logements :

- Logements sociaux : 1 place par logement
Deux roues : 1 place couverte pour 5 logements
- Autres logements : 1 place par tranche de 70 m² surface de plancher avec une place minimum par logement
Deux roues : 1 place couverte pour 3 logements
- Logements étudiants : 1 place pour 4 logements
Deux roues : 1 place couverte pour 5 logements

NOTA 2: Lors de toute opération comportant plus de 5 logements (groupés, lotissement, collectif, etc.) des aires supplémentaires de stationnement dédiés aux visiteurs doivent être créés à hauteur d'une place pour 10 logements avec une place minimum. Celles-ci peuvent être réalisées en surface et hors volume de construction.

Bureaux :

- 50 % de la surface de plancher
- Deux roues : 5 % de la surface de plancher

Industries et activités artisanales :

- 20 % de la surface de plancher
- Deux roues : 5 % de la surface de plancher

Commerces :

- Commerce isolé : 20 % de la surface de plancher avec 1 place minimum
- Surface commerciale supérieure à 1500 m² : 100 % de la surface de plancher
- Marchés : 50 % de la surface de plancher
- Deux roues : 5 % de la surface de plancher

Restaurants :

- 2 places pour 10 m² de salle
- Deux roues : 1 place pour 50 m² de salle

Hôtels :

- 1 place pour 5 chambres
- Deux roues : 1 place pour 10 chambres

Stations services :

- 5 places par station service
- Deux roues : 3 places par station service

Équipements scolaires (hors extensions d'équipements existants) :

- Enseignement supérieur : 1 place pour 10 personnes
Deux roues : 1 place couverte pour 10 personnes

- Cars : 1 emplacement devant l'entrée
- Lycée et collège : 1 place par classe
 - Deux roues : 1 place couverte pour 8 élèves
 - Cars : 1 emplacement devant l'entrée
- École primaire et maternelle : 1 place par classe
 - Cars : 1 emplacement devant l'entrée

Équipements sanitaires et sociaux :

- Hôpitaux, cliniques : 1 place pour 3 lits avec un minimum de 5 places
- Foyer médicalisé (maison de retraite, etc...) : 1 place pour 5 lits avec un minimum de 5 places
- Foyer de travailleur : 1 place pour 4 lits
 - Deux roues : 1 place couverte pour 5 lits
- Crèche, halte garderie : 1 place pour 3 agents
- Centre de PMI : 1 place pour 3 agents
- Autres : 1 place pour 3 patients.

Équipements culturels et cultuels :

- Salles spectacles, réunions : 1 place pour 10 personnes
 - Deux roues : 1 place couverte pour 10 personnes
 - Cars : 1 emplacement devant l'entrée à partir de 100 personnes
- Lieux de culte : 1 place pour 5 personnes
 - Deux roues : 1 place couverte pour 5 personnes

Équipements sportifs :

- Stades : 1 place pour 5 places de tribune avec 40 places minimum (même en l'absence de tribune)
 - Deux roues : 1 place couverte pour 15 places de tribune avec 20 places minimum (même en l'absence de tribune)
 - Cars : 1 emplacement pour 100 places de tribune avec 1 emplacement minimum (même en l'absence de tribune)
- Gymnases et salles de sport : 30 % de la surface de plancher
 - Deux roues : 1 place couverte pour 15 places de tribune avec 20 places minimum (même en l'absence de tribune)
 - Cars : 1 emplacement pour 100 places de tribune avec 1 emplacement minimum (même en l'absence de tribune)
- Piscines, patinoires : 100 % emprise
 - Deux roues : 1 place couverte pour 15 personnes
 - Cars : 1 emplacement pour 100 personnes avec 1 emplacement minimum

Divers :

- Autres constructions d'intérêt collectif : 10 % de la surface de plancher
- Autres constructions : 20 % de la surface de plancher

Cas particuliers :

Lorsque l'entrée carrossable d'une unité foncière est comprise dans un cercle de 500 m de rayon autour d'une des gares d'Argenteuil ou dans une bande de 100 m de large de part et d'autre des deux axes inscrits au réseau principal bus du Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Ile de France (avenue Jean Jaures

et rue Henri Barbusse), les obligations prescrites ci-dessus sont ramenées à 1 place par logement, quelles que soient la taille et la destination du logement, et réduites de moitié pour les commerces et les bureaux.

- 12-2 Lors de toute opération d'extension, de transformation de locaux ou de changement de destination :
- aucune place de stationnement existante d'une largeur supérieure ou égale à 2 mètres et d'une longueur supérieur ou égale à 4 mètres, ne peut être supprimée, à moins que les normes, prévues au paragraphe 12-1 ci-dessus, ne soient respectées pour la surface de plancher totale (existante et projetée).
 - Le nombre des places de stationnement à créer est calculé au prorata des droits acquis inhérent à la construction existante et à sa destination d'origine.
- 12-3 Lorsque le nombre de place est donné par tranche de nombre d'emplois, de personnes, de places ou élèves, il est exigé une place de stationnement pour chacune de ces tranches qu'elle soit entière ou partielle dès lors que la tranche est entamée d'un tiers.
- 12-4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en tranche de m², le nombre de place de stationnement est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 3.
- 12-5 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de place de stationnement résulte de la division de ces pourcentages par 28 m².
Le résultat en nombre de places découlant de ces mêmes normes est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 3.
- 12-6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées dans un rayon de 300 mètres d'un parking public existant, il n'est pas exigé de places de stationnement à condition que la taille dudit parc de stationnement est proportionnelle aux besoins de l'équipement.
- 12-7 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13-1 Tout projet de construction neuve et d'aménagement entraîne l'obligation de traiter en espace vert en pleine terre 35% au moins de la superficie totale du terrain, déduction faite des alignements de voirie, avec un minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain.

- 13-2 Lors de la création de jardins sur dalle à rez-de-chaussée (pour les parties d'espaces verts excédentaires qui ne seraient pas en pleine terre). il doit être prévu une hauteur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les arbustes et 1.50 m pour les arbres de haute tige.
- 13-3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'y a pas d'obligation de création d'espace vert.
- 13-4 Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées.

NOTA : Conformément à l'article R-431-9 du Code de l'Urbanisme, toute demande de permis de construire doit être accompagnée d'un plan comportant le relevé des plantations existantes, à abattre et à créer. Les projets de construction neuve ou de réhabilitation sont étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

3 POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.