

---

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## **TITRE II - CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE UA**

La zone UA est située géographiquement au centre ville de Carrières-sur-Seine.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1. Les constructions et occupations du sol destinées aux activités industrielles.
2. Les installations classées, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
3. Les dépôts de matériaux à l'air libre,
4. Les terrains de camping,
5. Les terrains de caravaning,
6. Le stationnement des caravanes,
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
8. La création ou l'extension de carrières,
9. Les affouillements et exhaussements du sol,
10. Les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente,
11. Les stations-service,
12. Les entrepôts.

#### **ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition :**

##### **a. Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable par délibération du 18 septembre 2007 ;
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 18 septembre 2007 ;
3. Les travaux de ravalement de tout ou partie de bâtiment sont soumis au régime de la déclaration préalable par délibération du 27 juin 2016.

b. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UA1 3).

L'aménagement des installations classées existantes, à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les constructions à usage de commerce, sont autorisées sous réserve d'avoir une surface de plancher inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - Accès et voirie**

#### **a. Accès\***

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer ; la largeur de cette voie est définie à l'alinéa UA 3 b 1 ci-après. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.

3. Un seul accès charretier de 3,5 m de large au maximum est autorisé par logements; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

Des dispositions différentes pourront être admises à titre exceptionnel, quand il n'y a pas de stationnement public possible à proximité du terrain ou quand la création d'un 2ème accès n'entraînerait pas de gêne pour le stationnement public.

4. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

#### **b. Voiries\***

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies nouvelles en impasse doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

La largeur des voies (chaussée et trottoirs) à créer est la suivante :

- en sens unique largeur totale minimale de 3 m, sur toute sa longueur.
- en double sens de circulation : largeur minimale de 5m, sur toute sa longueur.

2. Les voies privées susceptibles de classement dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques nécessaires à ce classement.

## **ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux**

### **a. Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **b. Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement.

#### **3. Électricité, téléphone**

Dans les voies nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Dans tous les cas, les raccordements correspondants sur les parcelles privées sont souterrains.

#### **4. Déchets**

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès

direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

### **ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées.**

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie architecturale et urbanistique, pour tenir compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin, ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Les piscines enterrées non couvertes et dont le débord par rapport au terrain naturel n'excède pas 20 cm doivent être implantées à une distance minimale de 4m par rapport à l'alignement (distance comptée depuis le bord du bassin).

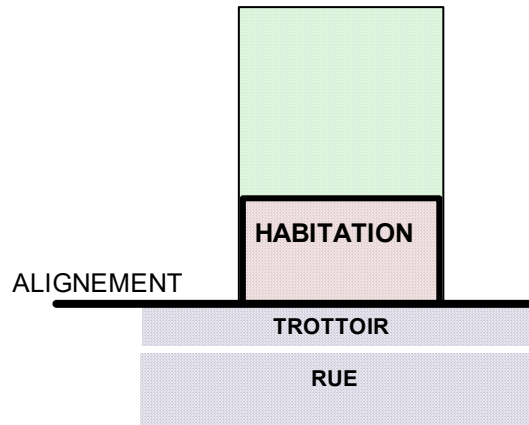
2. Seules sont autorisées les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,15 m. d'avancée.

Une isolation thermique extérieure en saillie sur l'alignement est autorisée si l'épaisseur ne dépasse pas 0,15m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, escaliers, sont interdites dans les marges de reculement, lorsqu'il en existe, ou en surplomb des voies au-delà de l'alignement.

3. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.

### Plan de limite latérale de la voie prise comme alignement



## **ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

### a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales\*:

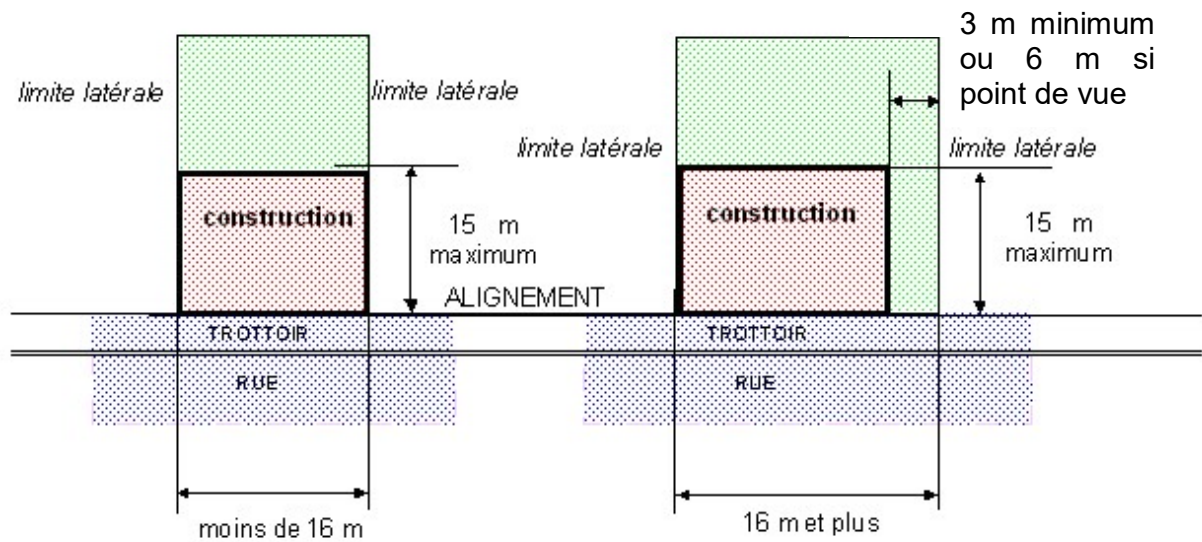
1. Les constructions en premier rang sur rue doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, dans une bande de 15 mètres de profondeur maximum comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Les constructions arrière peuvent être implantées en retrait.

Toutefois, pour les parcelles dont la largeur est égale ou supérieure à 16 m, les constructions peuvent s'implanter sur l'une seulement des deux limites. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la largeur sur voie retenue est la plus large des deux.

Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, elle doit présenter un mur aveugle\* sur la limite.

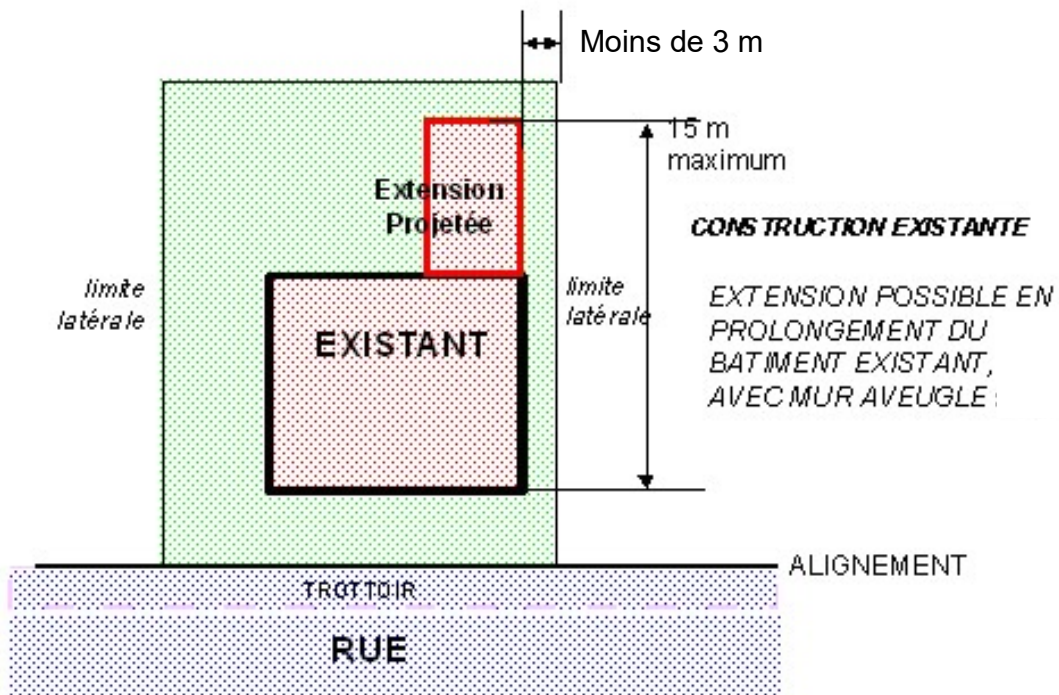
En cas de retrait, la distance de la construction à l'autre limite est :

- Dans le cas d'un mur aveugle\* ou comportant des baies mais n'offrant aucun point de vue, de 3 m minimum,
- Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des points de vue\*, de 6 m minimum (sauf cas de cour commune).



2. Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à moins de 3 m d'une limite séparative, l'extension verticale et, ou horizontale en prolongement du bâtiment avec un mur aveugle est autorisée sur une profondeur totale (bâtiment existant + extension) de 15 m. maximum.

**Plan d'implantation d'une extension par rapport à une construction existante**





### 3. Exceptions :

- les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège  $\geq 1,90\text{m}$  (calculée par rapport au niveau de(s) plancher(s) qu'elles éclairent) sont autorisées sans limite de distance par rapport au fond voisin,
- les piscines enterrées non couvertes et dont le débord par rapport au terrain naturel n'excède pas 20cm peuvent être implantées à une distance minimale de 1,5m du fond voisin (distance comptée depuis le bord du bassin).

#### b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles\*

L'implantation en limite séparative de fond de parcelles n'est autorisée que si cette limite est située dans la bande de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, elle doit présenter un mur aveugle\* sur la limite.

En dehors de ce cas, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à la limite soit au moins égale à 6 m.

Une isolation thermique extérieure est autorisée dans la distance de recul imposée si son épaisseur ne dépasse pas 0,20 m.

La création de baies et de points de vue est autorisée sous réserve de respecter les distances minimales prévues au a. du présent article.

Exception : les piscines enterrées non couvertes et dont le débord par rapport au terrain naturel n'excède pas 20 cm peuvent être implantées à une distance minimale de 1,5m du fond voisin (distance comptée depuis le bord du bassin).

### **ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre constructions non contiguës, sur une même propriété doit être :

- entre les murs comportant des points de vues : de 6 m. minimum
- entre les murs aveugles ou comportant des baies n'offrant pas de point vue : de 3 m. minimum.

La distance entre les constructions et une piscine enterrée non couverte et dont le débord par rapport au terrain naturel n'excède pas 20cm, n'est pas réglementée.

### **ARTICLE UA 9 - Emprise au sol**

Sans objet

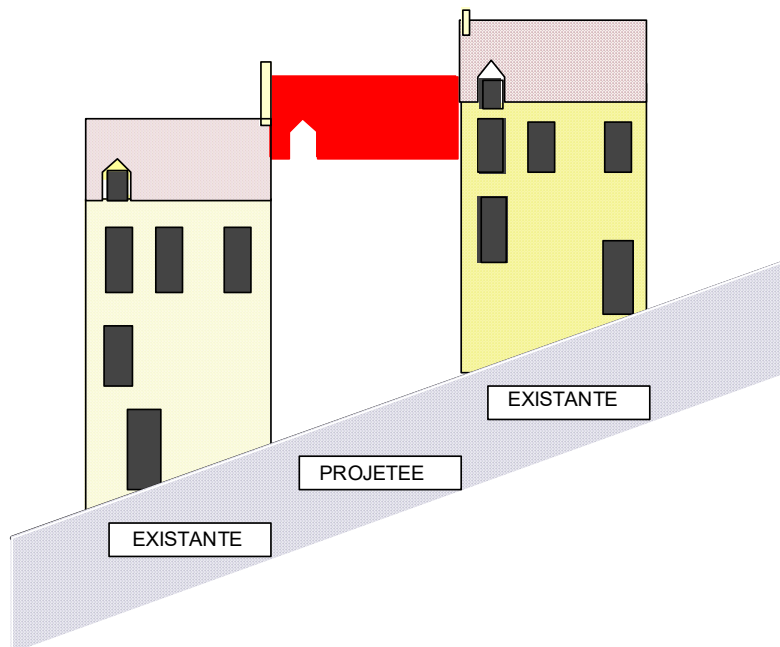
## **ARTICLE UA 10 - Hauteur maximum des constructions**

**Nota** : La définition de la hauteur maximum et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

### **a. Hauteur absolue**

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 m. au faîtage.
2. Cependant, par dérogation à cette règle générale, pour obtenir un épannelage homogène, ou assurer l'adaptation au relief, la hauteur des constructions nouvelles doit tenir compte de la hauteur des bâtiments contigus existants. Ainsi, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

### **Schéma d'hauteur d'une construction nouvelle entre deux constructions existantes**



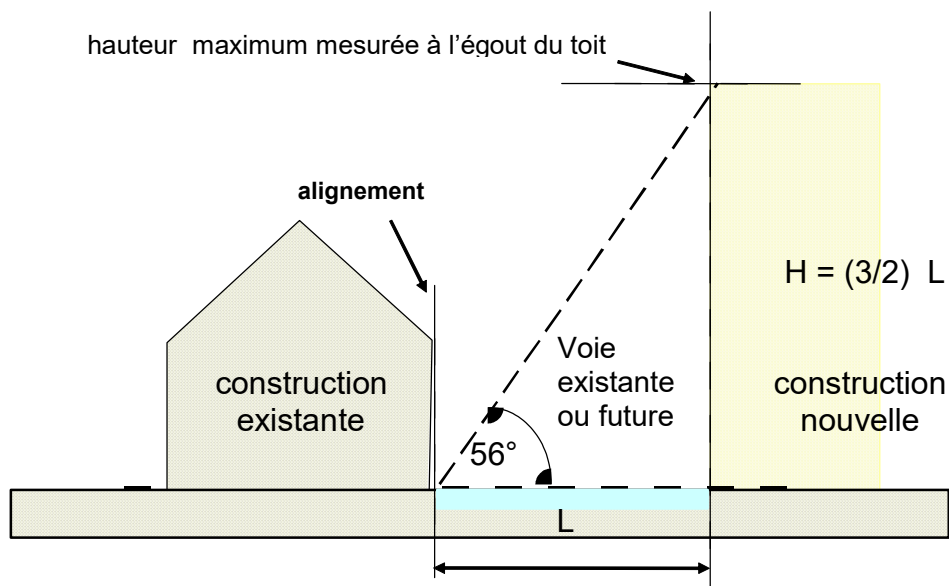
### **b. Hauteur relative**

1. La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment à créer et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :

- une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 3/2 L$ ).

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur de voie prévue au Plan Local d'Urbanisme, ou à défaut, de la largeur de la voie existante.

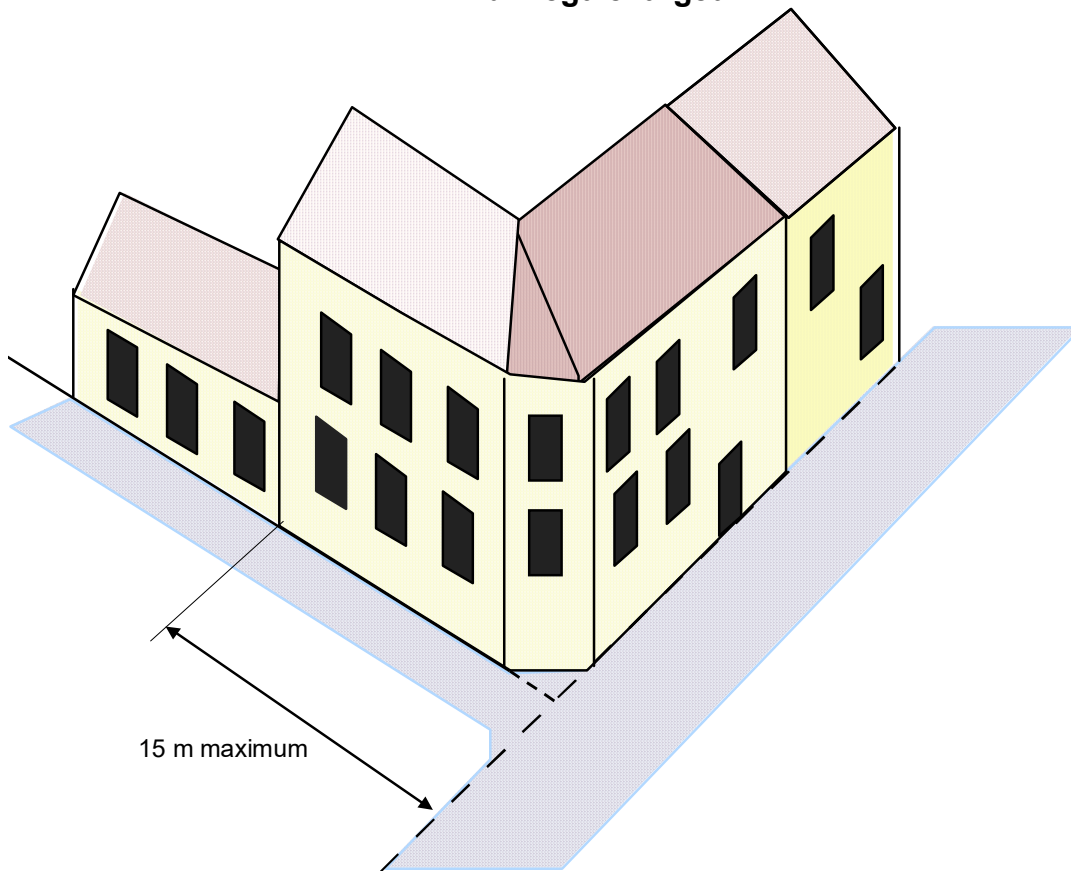
Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

**Schéma d'hauteur relative :****2. Cas particuliers**

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoires.

Lorsque la distance entre les alignements de deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre ces 2 voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

### Schéma d'hauteur relative d'une construction édifiée à l'angle de 2 voies d'inégale largeur



#### **ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur**

1. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives. Les bâtiments doivent s'adapter au terrain naturel.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer au caractère général de ce centre de type villageois, en respectant l'unité du cadre bâti, son esprit architectural, et son profil urbain.

La restauration des constructions existantes doit respecter la logique de la construction d'origine et les principes architecturaux qui ont, à l'époque, présidé à sa conception.

2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, béton brut de décoffrage, etc. est interdit. Toutes les imitations de matériaux en parement et en couverture sont interdites.

Les maçonneries, en pierre apparente sont mises en oeuvre selon les techniques traditionnelles, par assises horizontales. Les autres murs doivent être revêtus d'un enduit lissé fin dont la teinte est choisie dans la palette de couleurs déposée en

Mairie. L'utilisation d'un mortier bâtard est recommandée.

Les pavés de verre sont interdits.

La multiplication des matériaux et des teintes est interdite.

**3.** Les clôtures, portails et portillons en façade sur rue ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2,3m maximum).

En cas de différence de niveau entre le trottoir et le sol naturel de la parcelle, la hauteur est mesurée à partir de celui des deux niveaux qui est le plus élevé. Dans les voies en pente, le profil de la clôture est déterminé en fonction de l'importance de la pente et de la longueur de la clôture.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser la clôture au bâti existant.

**4.** Les clôtures sur rue doivent respecter le caractère patrimonial du secteur. Elles peuvent éventuellement être doublées d'une haie.

Elles devront être composées :

- Soit d'un muret en maçonnerie, d'une hauteur maximale de 0,80m (sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins), surmonté soit d'une grille soit d'un dispositif à claire-voie\* en bois ou en métal,
- Soit d'un mur plein en maçonnerie.

Les portails et portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture.

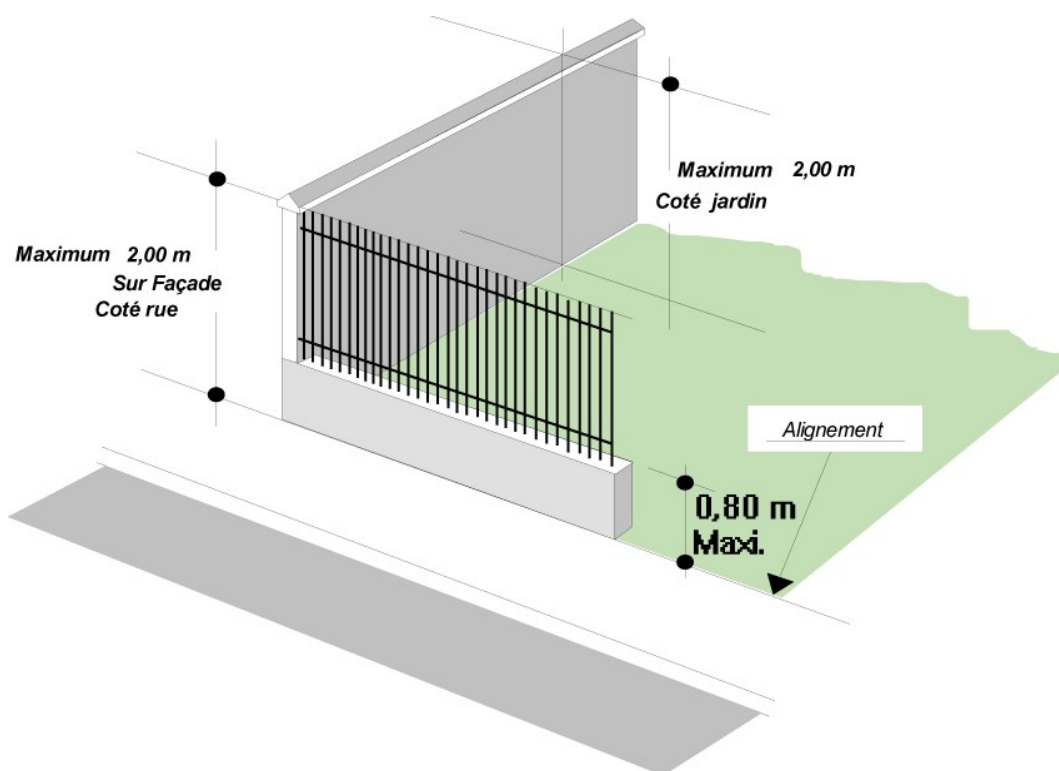
Sont notamment interdits : les tôles pleines sauf en cas de festonnage\*, les grillages torsadés.

**5.** Il est nécessaire de conserver une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue.

**6.** Les autres clôtures en limites séparatives ne dépassent pas 2 m de hauteur et peuvent par exemple être réalisées en maçonnerie, en grillage de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), ou en haies vives.

En cas de différence de hauteur du terrain naturel de la propriété par rapport au terrain naturel de la propriété voisine, la hauteur maximale de la clôture séparative de ces deux propriétés, qui est fixée à 2 mètres, pourra être calculée à partir du terrain le plus haut, sans pouvoir excéder une hauteur de 2,60 m par rapport au terrain le plus bas.

### Schéma d'implantation et caractéristiques des clôtures



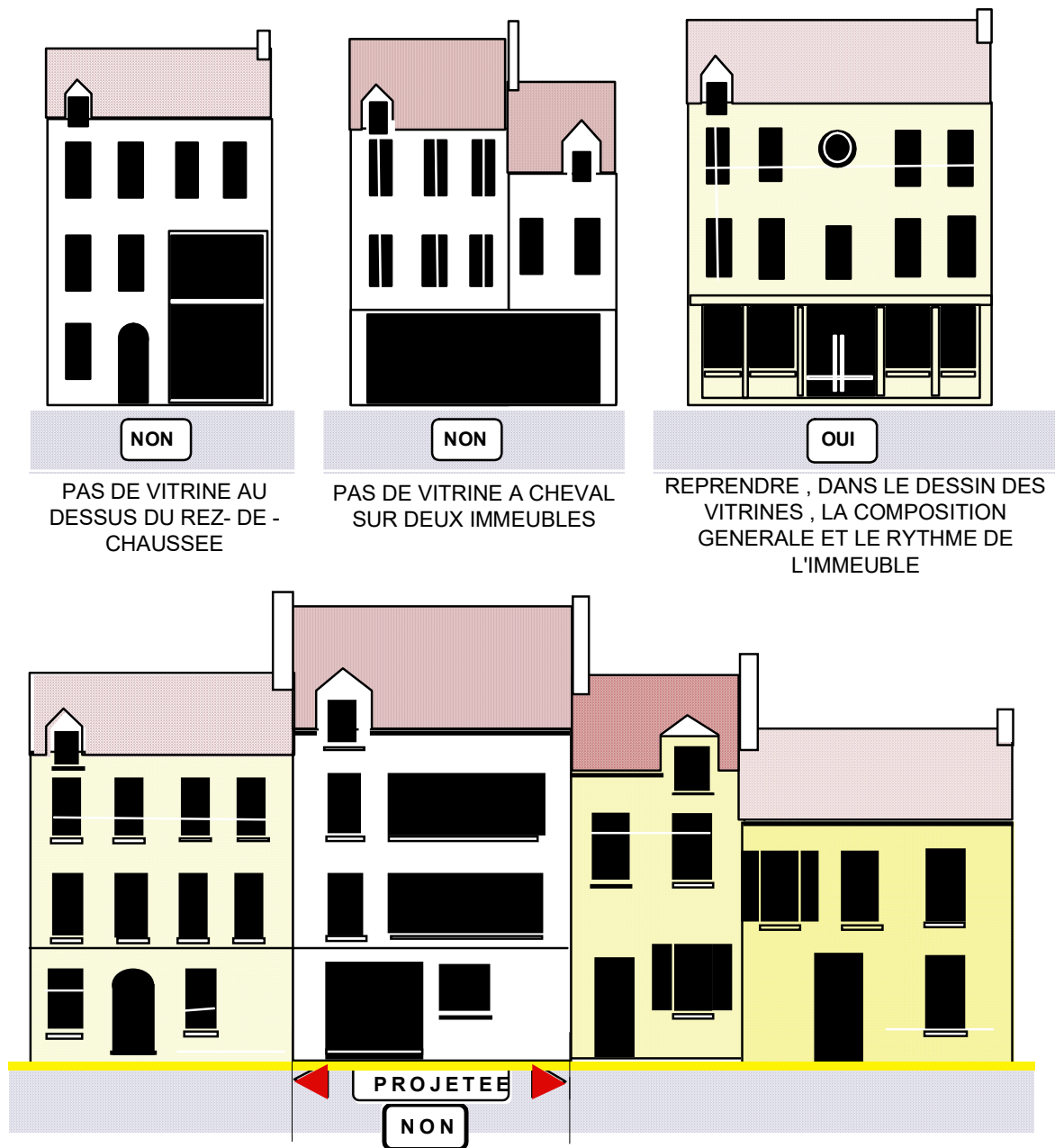
#### 7. Baies et vitrines

Toutes les ouvertures sont nettement plus hautes que larges, des dispositions différentes peuvent être acceptées pour les portes de garage et ponctuellement pour les portes fenêtres à rez de chaussée si ces dernières ne portent pas atteinte à l'harmonie de la façade.

Sur les façades, la proportion des surfaces pleines (murs, toitures...) sera toujours largement supérieure à celles des surfaces vides (ouvertures, portes et fenêtres)

Elles doivent répondre aux prescriptions illustrées ci-dessous.

## Schéma d'implantation des baies et vitrines



## 8. Menuiseries extérieures

Toutes les menuiseries extérieures des portes, portes-fenêtres, fenêtres, châssis, volets, sont d'une couleur choisie dans la palette déposée en Mairie, contrastant avec celle des façades mais gardant un caractère harmonieux.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le choix des menuiseries de remplacement doit respecter l'intégrité de la conception architecturale du bâtiment (proportion de pleins et de vides, dimension des vitres, etc.).

## 9. Toitures

Les toitures doivent être en pente majoritairement à deux versants. Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

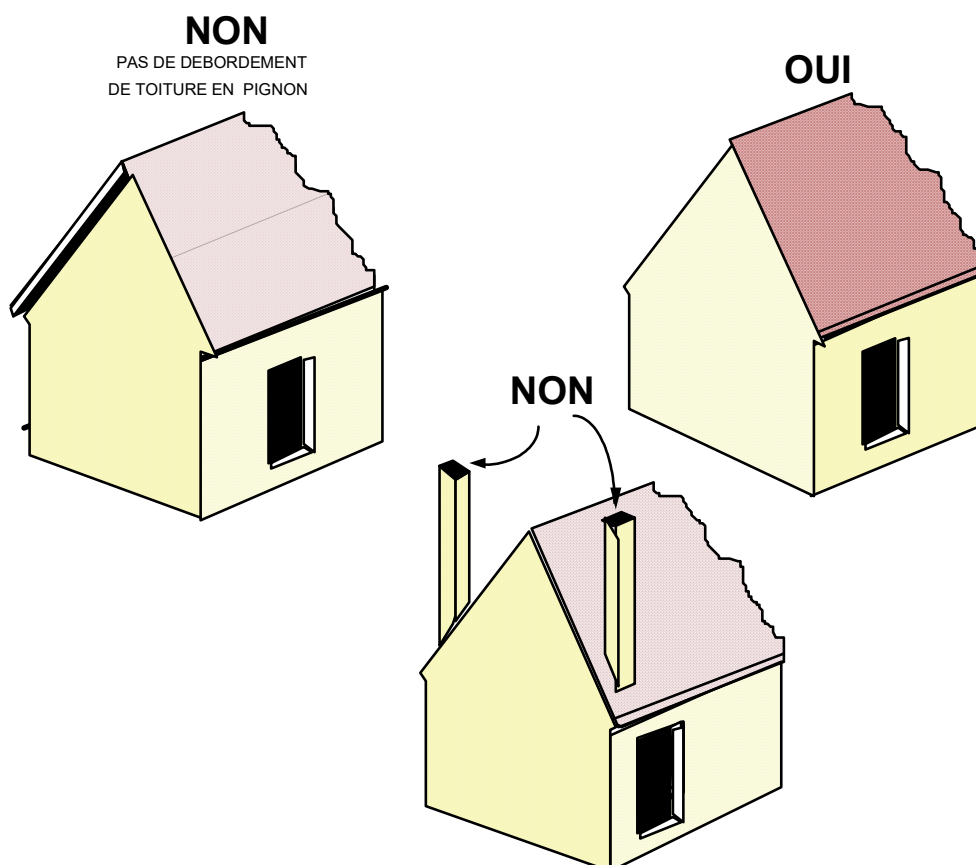
Les souches des cheminées doivent être situées le plus près possible du faitage.

Les pentes des toits doivent s'accorder avec celles des toits voisins. Les toitures doivent être couvertes en tuiles plates vieilles petit moule, ou, à défaut, en tuiles donnant un aspect similaire ; les couvertures en zinc sont admises.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le choix des matériaux de couverture doit respecter l'intégrité de la conception architecturale initiale du bâtiment.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser le projet au bâti environnant.

### Schémas des caractéristiques des toitures



L'éclairage des combles se fait de préférence par des lucarnes traditionnelles à bâtière ou à la capucine ; les châssis à tabatière, ouvrants à emboîtement, sont également admis si leur hauteur est de 1,2 m. maximum et leurs proportions (longueur/largeur) identiques à celles des fenêtres.

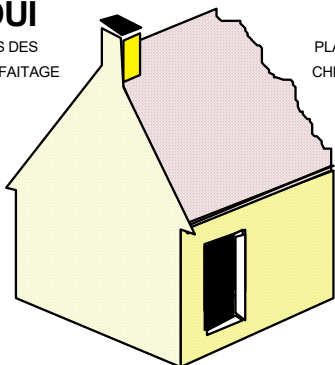
Les fenêtres de toit doivent être en nombre limité et de dimensions réduites ; leur pose doit être prévue encastrée dans le plan de la couverture et non en saillie ; leur



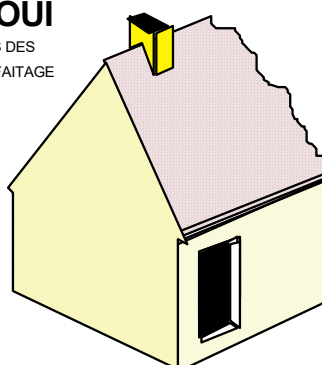
hauteur, limitée à 1m, doit être disposée dans le sens de la pente du toit ; leurs proportions (longueur/largeur) doivent approcher au plus près celles des fenêtres. Les lucarnes à jouées obliques et les chiens assis sont interdits. Les toitures-terrasses sont interdites.

### Schémas d'implantation des souches de cheminées

**OUI**  
PLACER LES SOUCHES DES  
CHEMINEES PRES DU FAITAGE

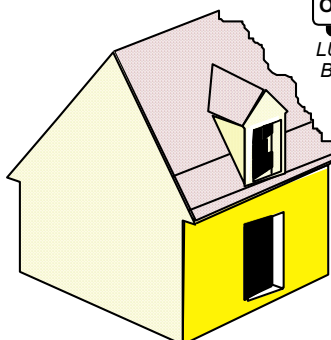


**OUI**  
PLACER LES SOUCHES DES  
CHEMINEES PRES DU FAITAGE

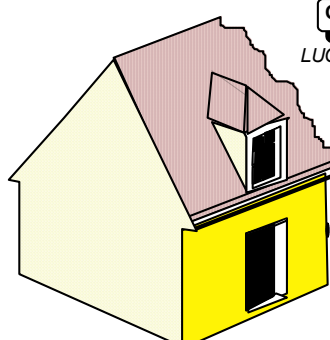


### Schémas d'implantations des fenêtres de toit

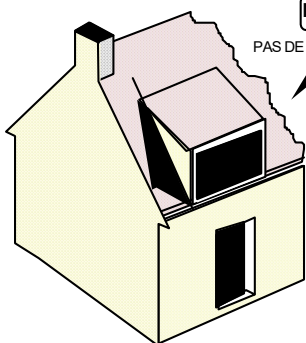
**OUI**  
LUCARNE EN  
BATICRE



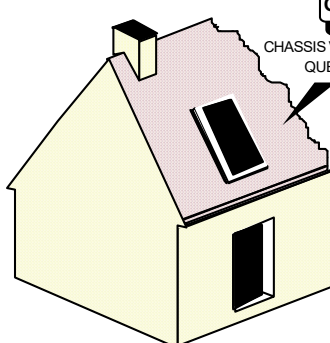
**OUI**  
LUCARNE A LA  
CAPUCINE



**NON**  
PAS DE CHIEN ASSIS



**OUI**  
CHASSIS VITRE PLUS HAUT  
QUE LARGE



## **ARTICLE UA 12 - Stationnement**

Rappel : les normes à respecter pour le stationnement vélos et les installations pour la recharge des véhicules électriques sont indiquées à l'article XI des dispositions générales.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **a. Pour les constructions à usage d'habitation\***

Une place de stationnement par logement de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou moins. Deux places de stationnement par logement de plus de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Logements locatifs sociaux : 1 place par logement

Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent être obligatoirement prévues conformément aux dispositions de l'article XI des dispositions générales.

En cas de division de logement entraînant la création de nouveaux logements, la règle est applicable pour chaque logement.

### **b. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics).**

Une place de stationnement par tranche complète de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **c. Pour l'artisanat**

Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **d. Pour les établissements commerciaux**

*Commerces de proximité.*

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher. Les commerces de moins de 50 m<sup>2</sup> sont exonérés de stationnement.

*Hôtels et restaurants.*

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Salles de spectacles et de réunions, autres Etablissements Recevant du Public.*

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité sur la base de 1 place par 10 personnes entamée.

### **e. Pour les CINASPIC\***

Le stationnement sera déterminé en fonction des besoins spécifiques de chaque équipement.

## MODE D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions fixées par l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ;
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

## **ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations**

1. Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un entretien soigné, les constructions doivent être accompagnées d'espaces verts ; 30% au minimum de chaque unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

2. Les aires de stationnement créées en application des dispositions de l'article UA.12 doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum.

3. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements de plantations constituées d'arbres.

## **SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Sans objet.

### **ARTICLE UA 15 Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions de la zone devront répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande.

Recommandation : dans la mesure du possible les constructions tendront vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

### **ARTICLE UA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.