

**Commune de**

**LUZARCHES**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**MODIFICATION N°2**

**DOCUMENT  
PROVISOIRE**

**5a**

**EXTRAIT**

**RÈGLEMENT ÉCRIT**

## ZONE UA

### **Caractère de la zone**

Zone urbaine centrale caractérisée par un bâti ancien de qualité et une mixité avérée des fonctions (commerces, services et équipements publics). Il s'agit du cœur de ville qui concentre à la fois les témoins architecturaux du patrimoine bâti et les éléments dynamiques de Luzarches. Les immeubles jugés remarquables font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, afin de conserver leur caractère traditionnel.

Les cœurs d'îlots végétalisés font l'objet d'une protection spécifique dans le but de conserver une trame verte intra-urbaine de qualité (points de respiration à l'intérieur de la ville).

La zone Ua comporte deux secteurs. Un secteur appelé Uap, qui met en avant la notion de « grands domaines, grandes propriétés présentant une valeur patrimoniale remarquable ; l'objectif affiché est de préserver et de gérer au mieux ces éléments du patrimoine historique de Luzarches. Un autre secteur Uag situé à proximité de la gare dans lequel une opération de renouvellement urbain est envisagée.

## **Article Uag 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments agricoles à vocation d'élevage.
- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation pour la protection de l'environnement.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les établissements à usage de dancing et/ ou boîte de nuit (construction nouvelle ou changement de destination d'une construction existante).
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.
- les dépôts de toute nature.
- les établissements équestres ou hippiques.

## **Article Uag 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de commerce ou de services sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> par unité commerciale, qu'ils soient aménagés en rez-de-chaussée et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

- Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, il est précisé que le permis de reconstruction doit être déposé dans les deux ans suivants l'accord de l'assureur.

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

### **Article Uaq 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **RAPPEL**

Une voie est une infrastructure équipée, carrossable en tous temps, qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

## **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ou à une emprise ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun nouvel accès automobile ne sera autorisé sur les sentes piétonnes.

Un accès pourra être refusé s'il nécessite l'abattage d'arbres plantés sur l'espace public.

Tout nouvel accès créé présentera une largeur minimale de 5 m (véhicule + piéton).

Le nombre d'accès peut être limité pour des motifs de sécurité.

Les groupes de garage doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie ouverte à la circulation publique automobile.

## **VOIRIE**

Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et les trottoirs doivent répondre aux normes en vigueur sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

## **Article Uag 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique, Code de l'Urbanisme).

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

- **Eaux pluviales**

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant, dans tous les cas, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, ...) doit donc être la règle de base.

L'infiltration doit être prévue en distinguant :

- Les eaux de toitures qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable,
- Les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par déboureur séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au caniveau de la rue si celui-ci le permet, en respectant un débit de fuite de 3l/s/ha.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

## **ELECTRICITE**

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public nécessairement aménagé en souterrain, et/ou par les énergies renouvelables dont les installations ne pourront dépasser 2 mètres au-dessus du faîtage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant.

## **Article Uag 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article Uag 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Rue de Moanda**

Les constructions seront implantées à l'alignement de la rue de Moanda. Des retraits ponctuels liés aux caractéristiques du projet sont autorisés dès lors que leur linéaire n'excède pas 1/3 de la façade du bâtiment projeté.

### **Rue Erik Satie**

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait n'excédant pas 7 m.

### **Cas particulier d'une construction située à l'angle de deux voies**

Dans le cas d'un bâtiment situé à l'angle des deux voies, il devra respecter l'alignement imposé rue de Moanda uniquement. La partie de construction qui ne serait pas implantée à l'alignement rue E. Satie devra respecter le retrait fixé ci-dessus.

Le projet architectural par son écriture devra contribuer à dégager un cône de vue sur la gare.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi que pour les équipements d'infrastructure et de superstructure.

### **Article Uag 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. En cas de retrait, la distance ne pourra être inférieure à 2,50 m.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), pour les équipements d'infrastructure et de superstructure et pour les annexes.

### **Article Uag 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface totale du terrain classé dans la zone.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installation) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **Article Uag 10 - Hauteur maximale des constructions**

#### **DEFINITION DE LA HAUTEUR AU FAITAGE :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. Toutefois, dans le cas d'une construction comportant un toit terrasse, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de l'acrotère.



La hauteur maximale de toute construction est limitée à 14 m au faîtage, soit R + 2 + C.

Un dépassement de 2 m par rapport à la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales...).

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 6 m au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes accolées à la construction principale ou réalisées dans le volume de cette dernière.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **Article Uaq 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **GENERALITES**

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Les installations liées aux énergies renouvelables ne pourront dépasser 2 mètres au-dessus du faîtage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant. En tout état de cause, les installations de type caisson de climatisation (etc.) devront être disposées à l'abri des regards sur les toits terrasse en respectant un retrait minimum de 1 m par rapport à l'acrotère.

## FAÇADES

Les façades sont recouvertes d'un enduit ou de zinc. Dans ce dernier cas, les matériaux en zinc quartz, zinc prépatiné ou zinc prépatiné colorés sont les seuls autorisés.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être soit d'enduits présentant une finition type « gratté fin » soit d'enduits matricés « faux bois » (dans une fourchette comprise entre 40 et 50 % pour les façades enduites de l'ensemble du projet).

## MENUISERIES

Les fenêtres seront en aluminium ou bois ou acier, teintées.

Les volets seront de la même teinte que les menuiseries et en harmonie avec la façade.

Ils pourront être roulants, coulissants ou battants ; en PVC, en aluminium ou en bois pour les façades enduites, en aluminium ou en bois pour les autres façades. Les volets en PVC ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles des voies publiques.

Les portes de hall d'entrée et de services seront en bois peint ou métalliques teintées non brillant.

Les devantures de commerces seront en acier et / ou en bois.

Les pergolas seront soit en bois soit métalliques, ces dernières seront recouvertes d'un bardage bois.

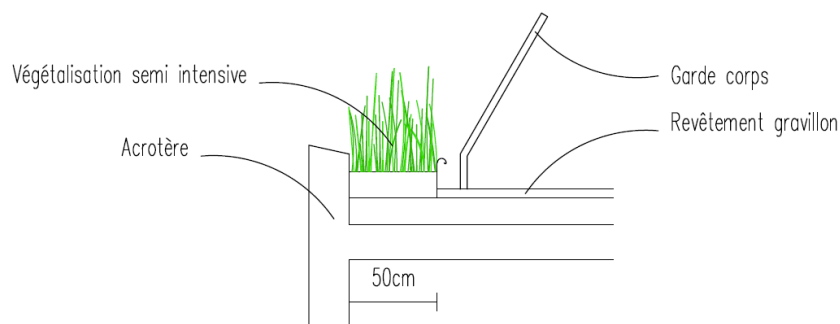
## TOITURES ET COUVERTURES

Les châssis de toit basculant sont autorisés au nu du plan de couverture. Ils devront être en métal avec une tonalité semblable à celle du zinc utilisé en toiture ou en bois recouvert du même zinc que la couverture.

Les bâtiments seront coiffés d'une terrasse ou d'une toiture présentant des versants à bâtière inclinés entre 35 et 45° sur l'horizontale.

Dans le cas d'une terrasse non accessible aux résidents, elle sera végétalisée en périphérie du toit terrasse côté voie publique (voir dessin ci-dessous) ; le reste présentera une étanchéité classique avec un revêtement en gravillons ou dalles sur plots.

Lorsque la terrasse n'est pas accessible aux résidents, la hauteur de l'acrotère ne pourra excéder 30 cm par rapport au niveau du sol fini du toit terrasse. La hauteur est de 45 cm dans les autres cas (toiture terrasse accessible).



## **CLOTURES**

Le portail d'accès véhicule devra être implanté avec un retrait minimum de 5 m de la voie publique.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut enduit avec un barreaudage en serrurerie, ou d'un mur plein enduit ou d'un barreaudage. L'enduit devra être en harmonie avec celui des façades et de barreaudage avec les teintes de menuiseries, serrureries ou zinc utilisé.

Les clôtures en limites séparative seront constituées d'un grillage galvanisé simple torsion d'une hauteur de 1,50 m ; elles pourront être doublées d'une haie vive composées d'essences locales.

Les murs de soutènement ne sont pas concernés par la disposition ci-dessus.

## **Article Uag 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche ouverte de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

- pour les constructions à usage de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche ouverte de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les constructions à usage de commerce :

. non réglementé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain privé situé à moins de 100 m linéaires (il faut comprendre par les voies carrossables) du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise et prend à sa charge l'aménagement desdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Dans tous les cas, les places de stationnement destinées aux véhicules doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,30 m minimum,
- dégagement : 5,50 m.

Les boxes sont interdits.

Pour toute tranche entamée, le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur.

## **Article Uag 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation des essences invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est interdite.

L'utilisation des essences végétales champêtres est recommandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement.

## **Article Uag 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Article Uag 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **Article Uag 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.