

ZONE UC

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UC2.
3. L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.
4. Toutes constructions, à l'exception de celles nécessaires à l'exercice du jardinage, dans les terrains cultivés à protéger identifiés aux documents graphiques.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
3. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
4. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
5. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
6. Les constructions nouvelles destinées à une activité liée à l'automobile tel que atelier mécanique ou de carrosserie, station-service, dès lors que sont pris en compte les besoins en stationnement propres à ces activités.
7. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
8. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :
 - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
 - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :
 - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements
 - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESCO.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles. (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré⁴, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

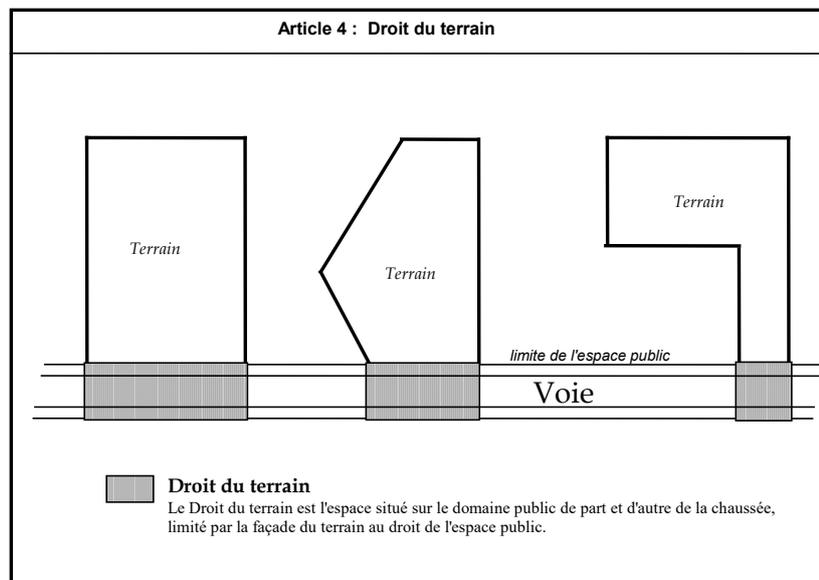
Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

Les aménagements réalisés dans les **secteurs UCs1 et UCs2** doivent s'insérer dans le cadre du protocole de gestion de la Vallée de la Bièvre.

⁴ Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – Règle générale

Dans le secteur UCb, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un retrait minimum de 10 m.

Dans les secteurs UCa, UCc, UCd, UCe, UCs₁ et UCs₂, les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet, ou en harmonie avec la composition d'ensemble de ces secteurs.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge. Toutefois, cette marge n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), ni pour la réalisation d'aires de stationnement dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres.

6.3 – Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.151-19 (ancien L.123-1,7°), située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
4. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
5. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette du projet, nécessitent une implantation en retrait ;
6. Lorsqu'un élément ou un ensemble végétal est protégé au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
7. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
8. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présentent un linéaire de façade supérieur à 35 m ou bien lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2000 m².

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Modalité d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Définitions

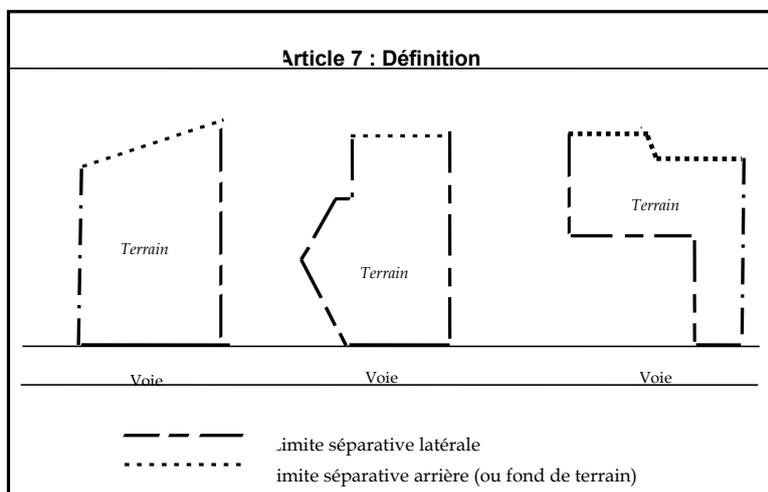
- ◆ Bande de constructibilité principale :

Dans les secteurs UCd et UCe, les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite de l'alignement définie à l'article 6. La bande de constructibilité principale est d'une profondeur de 15 m.

Au-delà de 15 mètres, le terrain est situé en bande de constructibilité restreinte.

- ◆ Limites de terrain :

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



- ◆ Pièces principales et pièces secondaires :

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements ...

- ◆ Baie :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

7.2 - Règles d'implantation

7.2.1 - Implantation des constructions dans les secteurs UCa, UCb, Ucc, UCs₁ et UCs₂

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente est autorisée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

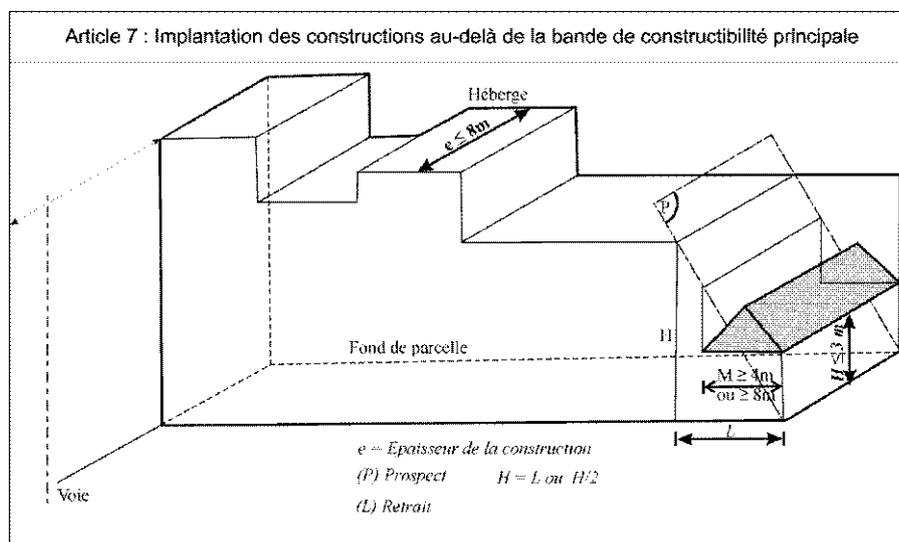
1. Lorsque, sur un terrain contigu, est implantée une construction principale sur une des limites séparatives du terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, le volume enveloppe de la nouvelle construction est déterminé en élévation par l'héberge sur laquelle elle s'adosse. Par ailleurs, l'épaisseur de cette construction doit être au plus égale à 8 mètres, comptés perpendiculairement à l'héberge.

Les parties en retour, qui ne s'appuient pas sur une héberge, peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres (à l'égout du toit) et qu'elles comportent une toiture, conformément aux règles définies à l'article 11.

Si leur hauteur est supérieure, elles doivent respecter les règles de prospect prévues au paragraphe 7-3 relatif aux marges de retrait.

Lorsqu'il existe en retour une héberge d'une hauteur supérieure à 3 mètres, le gabarit constitué par cette héberge se substitue à la hauteur de 3 mètres.

Dans tous les cas, une hauteur inférieure peut être autorisée pour raisons architecturales.



2. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présente un linéaire de façade inférieure à 35 mètres et dans la mesure où la construction à édifier est implantée à l'alignement ou avec un faible retrait, la construction nouvelle peut être implantée sur les deux limites latérales ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée en retrait. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;

4. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément ;
5. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

7.2.2 - Implantation des constructions dans les secteurs UCd et UCe

- ◆ Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale :

Dans les bandes de constructibilité principale définies ci-dessus, les constructions doivent être implantées sur les deux limites latérales.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur de la bande de 15 mètres, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°), située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée en retrait. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
4. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément ;
5. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présentent un linéaire de façade supérieur à 35 m ou bien lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2000 m² ;
6. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain limitrophe du Domaine National, son implantation est déterminée pour répondre à une mise en valeur des percées visuelles sur celui-ci.

- ◆ Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale (bande de constructibilité restreinte)

Dans le secteur UCd, les constructions situées au-delà de la bande de 15 mètres, doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Dans le secteur UCe, les constructions situées au-delà de la bande de 15 mètres peuvent être implantées suivant les conditions définies ci-après :

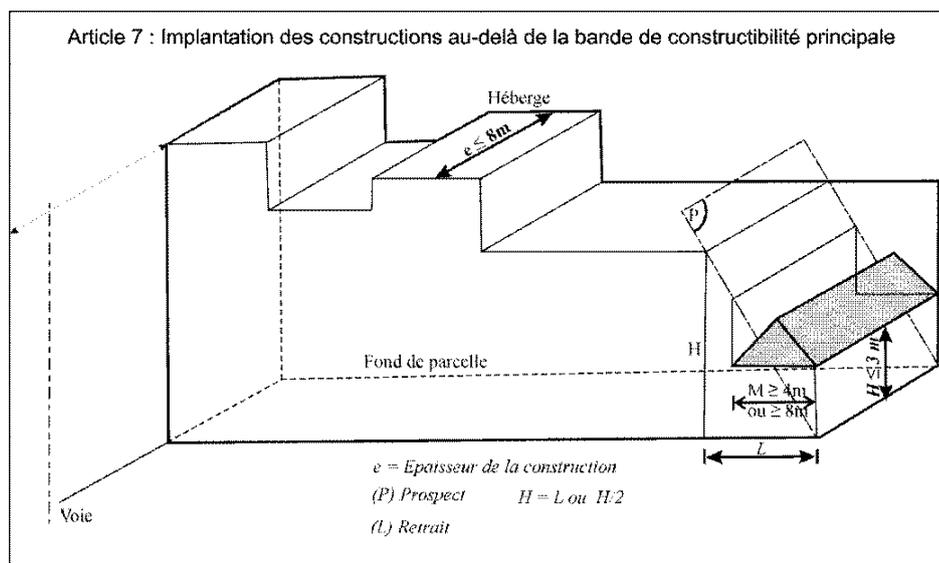
1. en limites séparatives, lorsque, sur un terrain contigu, est implantée une construction principale sur une des limites séparatives du terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, le volume enveloppe de la nouvelle construction est déterminé en élévation par l'héberge sur laquelle elle s'adosse. Par ailleurs, l'épaisseur de cette construction doit être au plus égale à 8 mètres, comptés perpendiculairement à l'héberge.

Les parties en retour, qui ne s'appuient pas sur une héberge, peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres (à l'égout du toit) et qu'elles comportent une toiture, conformément aux règles définies à l'article 11.

Si leur hauteur est supérieure, elles doivent respecter les règles de prospect prévues au paragraphe 7-3 relatif aux marges de retrait.

Lorsqu'il existe en retour une héberge d'une hauteur supérieure à 3 mètres, le gabarit constitué par cette héberge se substitue à la hauteur de 3 mètres.

Dans tous les cas, une hauteur inférieure peut être autorisée pour raisons architecturales



2. en limites séparatives, lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin, ainsi que lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
3. en retrait des limites séparatives, si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°), implantée en retrait, est située sur le même terrain. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ladite construction ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
5. en retrait des limites séparatives, lorsqu'il s'agit de constructions résultant de l'application des dispositions particulières des articles 6.3 et/ou 7.2.1. Dans ce cas, la construction doit respecter le retrait défini au paragraphe 7.3.

7.2.3 - Implantation des constructions dans des terrains dits « en drapeau »

Lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert que par un chemin d'accès privé ou une servitude de passage, les règles définies par le présent article en ce qui concerne les constructions en profondeur par rapport à l'alignement, et aux autres limites séparatives sont applicables.

Dans le cas de lotissements approuvés existants avant la date de publication du P.O.S (29 Juillet 1981), les règles d'implantation sont définies par rapport à l'alignement des voies tel qu'il est défini à l'article 6.

7.2.4 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 m, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes⁵, d'une hauteur maximale de 2,60 m ainsi que les constructions à destination de stationnement peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

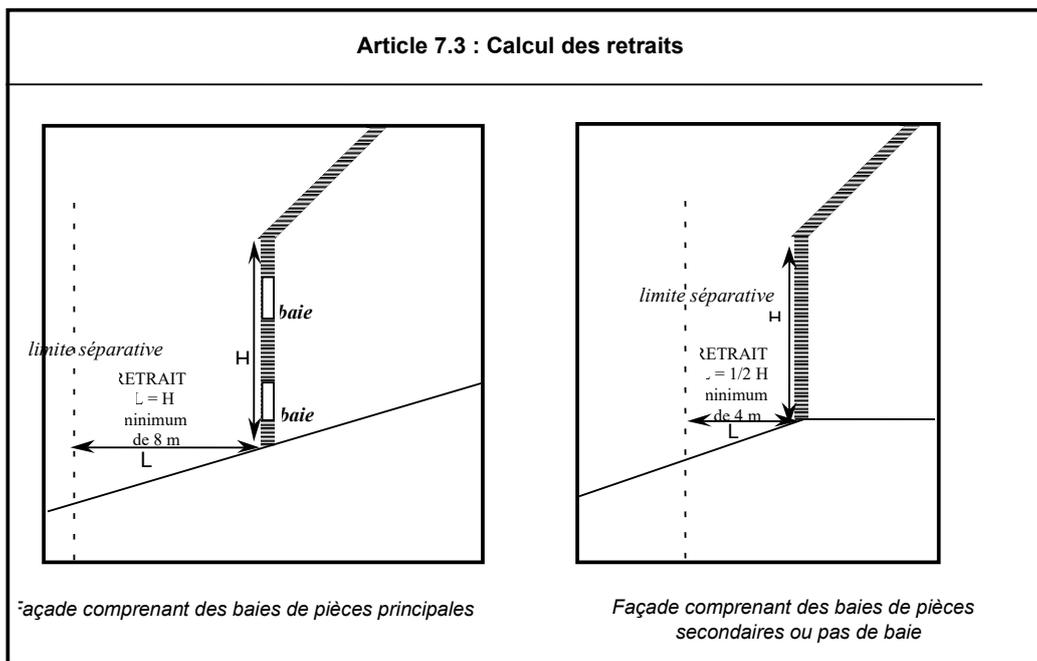
Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L = H$), avec un minimum de 8 mètres.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L = H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans tous les secteurs, pour tous les terrains mitoyens de la zone UG, le retrait doit être égal à 1 fois et demie la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou de l'égout du toit ($L = H \times 1,5$), avec un minimum de 8 mètres.

Pour l'application de cette règle, la hauteur des murs-pignons est mesurée à l'égout du toit.

⁵ Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.



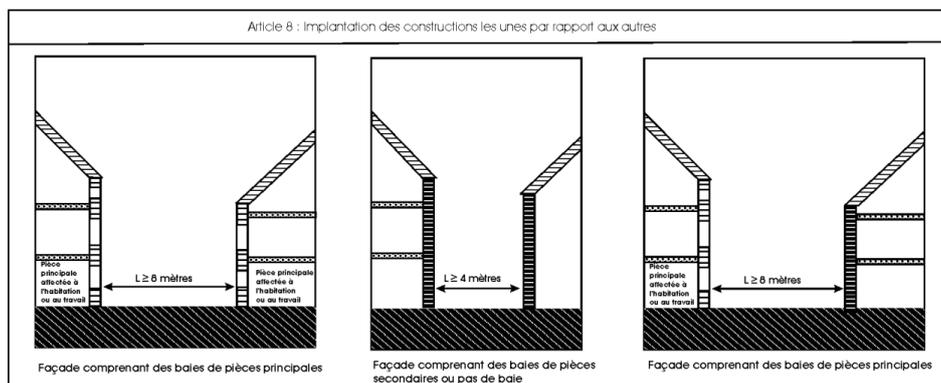
Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales telles qu'elles sont définies à l'article UC 7 ;
- 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires telles qu'elles sont définies à l'article UC 7 ou bien aucune baie.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les orielles, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.



8.2 - Dispositions particulières

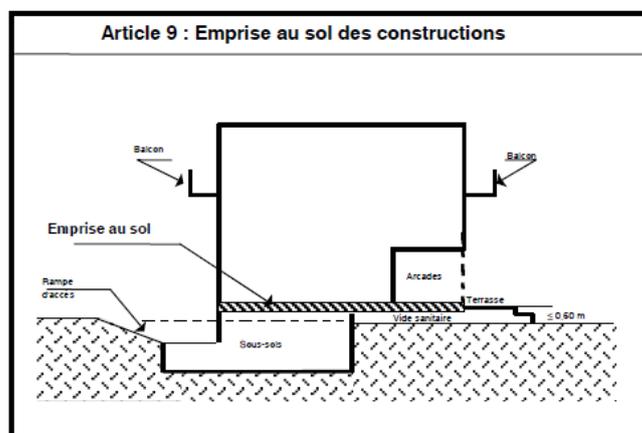
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques.

9.2.1 – Dans les secteurs UCa, UCb, UCc, UCs₁ et UCs₂,

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, doit être au plus égale à :

- 35% de la superficie totale du terrain ;
- 40% de la superficie totale du terrain dans :
 - le secteur compris entre la rue Louis Haussmann et l'avenue des Etats-Unis (Cf extrait 1 ci-après) ;
 - les secteurs UCs₁ et UCs₂ situés sur le plateau de Satory.

9.2.2. – Dans le secteur UCd

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à :

- 45% de la superficie totale du terrain ;
- 25% de la superficie totale du terrain dans le secteur du boulevard Saint-Antoine, de la rue Delaunay et de la rue de l'Ermitage (Cf. extrait 2) ;
- 40% de la superficie totale du terrain dans le secteur de la rue de l'Ermitage et Delaunay et du Boulevard du Roi (Cf. extrait 3).

9.2.3 – Dans le secteur UCe

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40% de la superficie totale du terrain.

9.2.4 – Dans tous les secteurs

Les constructions annexes doivent obligatoirement être incorporées à la construction principale. Toutefois, les abris de jardin d'une surface inférieure à 9 m² peuvent être indépendants.

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à 50% de celle définie dans le paragraphe 9.2, dans le cas d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.3 - Dispositions particulières aux parties de construction en sous-sol

L'emprise des constructions en sous-sol peut être supérieure de 50% de l'emprise autorisée au sol.

Extrait 1



Extrait 2



Extrait 3



Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

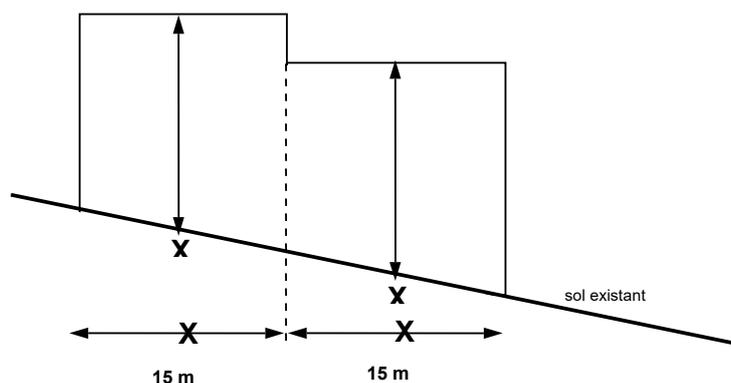
10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.

Article 10 : Hauteur des constructions prises sur des sections de 15 m



10.2 – Règle générale

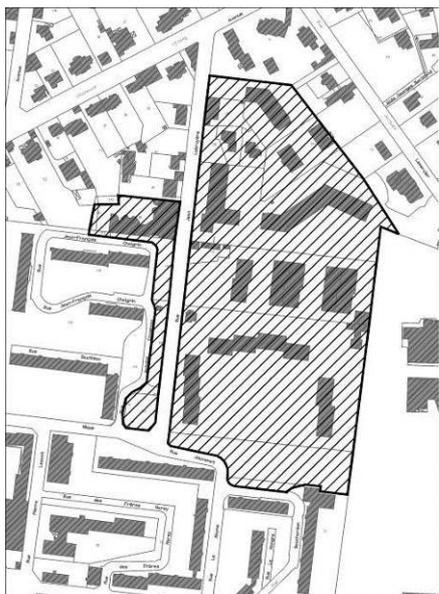
10.2.1 – Dans le secteur UCa

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 17,50 mètres pour les édifices en terrasse.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions situées sur les terrains limitrophes des rues La Bruyère et Pasteur (cf. extrait 4 ci-après) ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Par ailleurs, pour les terrains situés entre la rue Louis Haussmann et l'avenue des Etats-Unis (cf. extrait 1 ci-avant) la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs des immeubles limitrophes. Dans le cas où la construction ne se trouve pas entre deux constructions existantes, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Extrait 4**10.2.2 – Dans le secteur UCb**

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 11,50 mètres aux édicules en terrasse, lorsque les terrasses sont autorisées.

10.2.3 – Dans le secteur UCc

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit. Toutefois, pour les terrains situés côté sud de l'avenue de Paris et implantés en contrebas, la côte altimétrique de l'égout du toit doit être celle de la construction qui peut être construite à l'alignement.

Par ailleurs, pour les constructions situées de part et d'autre de l'Impasse Saint-Henri et formant l'angle avec l'avenue de Paris (Cf. extrait 5 ci-après) une hauteur supérieure peut être admise dans le cadre d'une reconstruction, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction qui était initialement bâtie.

10.2.4 – Dans le secteur UCd

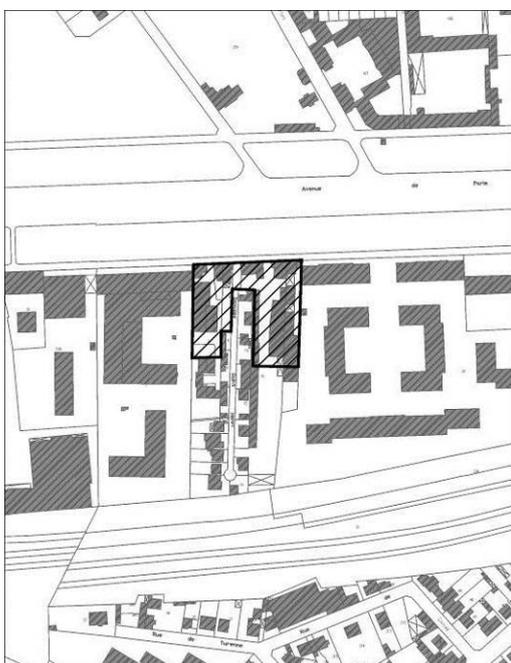
La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout.

10.2.5 – Dans le secteur UCe

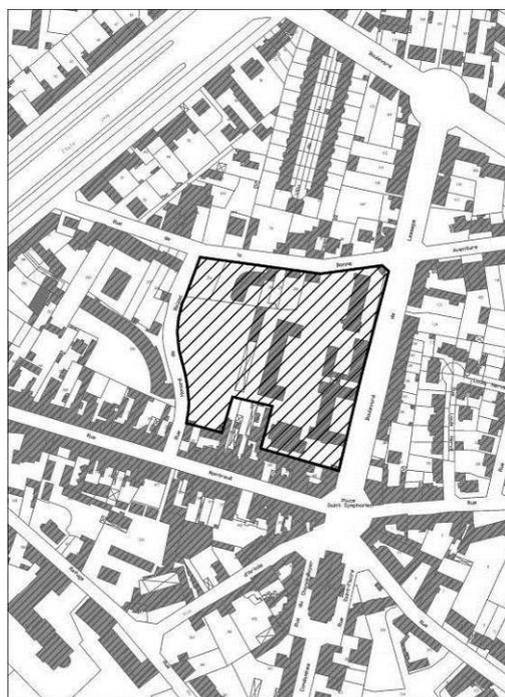
La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, pour les terrains situés entre la rue de Montreuil, la rue de la Bonne Aventure, le boulevard de Lesseps et la rue Honoré de Balzac (Cf. extrait 6 ci-après), la hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction est située entre deux constructions existantes, la hauteur ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des constructions limitrophes. Si la construction est située à côté d'une seule construction existante, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder la moyenne de la hauteur de la construction limitrophe et une base de 15 mètres à l'égout du toit.

Extrait 5



Extrait 6



10.2.5 – Dans les secteurs UC_{s1} et UC_{s2}

Dans le secteur UC_{s1}, la hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

Seuls les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, gardes corps, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 1 mètre.

Dans le secteur UC_{s2}, la hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 17,50 mètres pour les édicules en terrasse.

10.3 - Dispositions particulières

La hauteur maximale des abris de jardin ne doit pas excéder 2,60 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure peut être admise, **sauf dans le secteur UC₁** :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
- pour des raisons architecturales, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, **dans le sous-secteur UC₁**, les constructions ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics du site classé de la vallée de la Bièvre.

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières à chaque secteur et figurent dans les deux tableaux concernant les constructions existantes et futures. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

Ces dispositions sont complétées par le cahier des prescriptions architecturales pour le secteur UCe.

Les cours anglaises, ainsi que les ouvertures situées dans les soubassements au-dessous du sol avant travaux sont interdites à l'exclusion des ouvertures nécessaires aux accès, ventilation et aération des sous-sols.

RAPPEL : Une cour anglaise est un fossé revêtu au pied d'une construction, en contrebas du sol environnant et sur lequel donnent les portes et les fenêtres des sous-sols.

11.2 – Les éléments du paysage à préserver

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme concernent :

- les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP) ;
- les ensembles arborés de grande qualité ;
- les éléments bâtis.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon leur nature :

◆ Pour les espaces verts intérieurs privés ou publics :

Leur dominante végétale doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- leur impact paysager depuis l'espace public ;
- leur valeur d'un point de vue écologique.

Une modification peut être effectuée par la suppression partielle de cet espace ou par l'abattage d'arbres dans la mesure où :

- il n'est pas porté gravement atteinte à l'unité ou au caractère végétal desdits espaces verts ;
- cette suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes (essence et développement à terme) aménagées en contiguïté de l'ensemble paysager délimité aux documents graphiques ;
- les travaux autorisés concernent uniquement les clôtures, les abris de jardin, les locaux pour le tri sélectif, les accès, les tennis et les piscines découverts, ou les aires de stationnement à l'air libre.

Par ailleurs, les accès et les aires de stationnement situés dans les EVIP ne doivent pas être imperméabilisés.

◆ Pour les terrains sur lesquelles des arbres de grande qualité sont protégés :

Tout aménagement doit préserver le caractère à dominante végétale et arborée du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés.

◆ Pour les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Le caractère patrimonial des espaces concernés doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

Dans le cas d'ensembles protégés au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, il peut être fourni un justificatif des motifs qui nécessitent l'abattage des plantations, un relevé de l'état sanitaire et éventuellement un plan de gestion de cet espace.

**ZONE UC
CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

UCa – UCb – UCc – UCd - Uce - UCs1 et UCs2	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
VOLUME GENERAL				
Conservation si immeuble repéré aux documents graphiques			✓	
TOITURE				
Conservation ou restauration des volumes d'origine		✓		
Création de combles à la Mansart	✓			
Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate		✓		Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale
Utilisation d'autre matériau		✓		
Utilisation de plaques ondulées et autoportantes	✓			
Pente comprise entre 30° et 45°			✓	
Création de chiens assis ou lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de zinc pour les joues de lucarne		✓		
Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m ²			✓	S'il existe déjà des lucarnes les châssis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la façade.
FACADE				
Maintien ou rétablissement de la composition d'origine		✓		
Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints			✓	
Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits			✓	
Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique	✓			
Utilisation des couleurs – cf : nuancier		✓		
Conservation des percements d'origine		✓		
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Conservation ou restitution des menuiseries d'origine		✓		
Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves		✓		
Pose de fenêtre à petits carreaux		✓		
Occultation des baies				
- volets et persiennes à la française ;		✓		
- volets roulants et persiennes en tableau		✓		
Conservation des garde-corps d'origine		✓		
Pose des garde-corps entre tableau			✓	
Conservation ou restitution des portes d'entrées		✓		
Conservation ou restitution des portes de garages		✓		
Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier		✓		
Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative		✓		Sur rue
Marquise	✓			
FACADES COMMERCIALES				
Continuité dans la descente de charges			✓	
Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visibles			✓	
Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visibles			✓	
Utilisation de parements menuisés		✓		
Utilisation de matériaux maçonnés		✓		
Conservation des discontinuités entre les différents immeubles		✓		
Pose de stores droits et amovibles		✓		
Pose de stores capote – corbeille	✓			
Marquise	✓			
Système d'éclairage		✓		Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère.
ESPACES LIBRES				
Conservation des pavages et dallages existants		✓		
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

**ZONE UC
CONSTRUCTIONS FUTURES**

UCa - Ucb - UCs1 et UCs2	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
TOITURE				
Combles à la française – pente 30° à 45°		✓		
Terrasses et acrotères		✓		
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)		✓		
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates		✓		
Tuiles mécaniques et shingle noir		✓		
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes		✓		
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m ²			✓	Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
FACADE				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
- mineurs		✓		
Dominance des pleins sur les vides		✓		
Percements plus hauts que larges		✓		
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées		✓		
Utilisation de matériaux mats en ravalement		✓		
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique		✓		
Utilisation des couleurs : gamme 1			✓	
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Pose de menuiserie à la française		✓		
Pose de vitrages à petits carreaux		✓		
Pose de volets repliables en tableaux		✓		
Pose de garde-corps entre tableaux		✓		
Eléments construits en saillie : balcon – bow-window...				Doivent respecter le règlement de voirie
Marquise	✓			- sur rue
FACADES COMMERCIALES				
Dito constructions existantes				
ESPACES LIBRES				
Conservation et réutilisation de pavages et de dallages existants		✓		
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

**ZONE UC
CONSTRUCTIONS FUTURES**

UCc	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
TOITURE				
Combles à la française – pente 30° à 45°			✓	
Terrasses et acrotères	✓			
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)		✓		
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates		✓		
Tuiles mécaniques et shingle noir		✓		
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes		✓		
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m²			✓	Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
FACADE				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
- mineurs		✓		
Dominance des pleins sur les vides		✓		
Percements plus hauts que larges		✓		
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées		✓		
Utilisation de matériaux mats en ravalement			✓	
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique	✓			
Utilisation des couleurs : gamme 1			✓	
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Pose de menuiseries à la française		✓		
Pose de vitrages à petits carreaux	✓			
Pose de volets repliables en tableaux	✓			
Pose de garde-corps entre tableaux			✓	
Éléments construits en saillie : balcon – bow-window...		✓		Doivent respecter le règlement de voirie
Marquise	✓			- sur rue
FACADES COMMERCIALES				
Dito constructions existantes				
ESPACES LIBRES				
Conservation et réutilisation de pavages et dallages existants		✓		
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

**ZONE UC
CONSTRUCTIONS FUTURES**

UCd – UCe	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
TOITURE				
Combles à la française – pente 30° à 45°			✓	
Terrasses et acrotères	✓			
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)	✓			
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates		✓		
Tuiles mécaniques et shingle noir	✓			
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes		✓		
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m²			✓	Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
FACADE				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
-mineurs		✓		
Dominance des pleins sur les vides		✓		
Percements plus hauts que larges		✓		
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées		✓		
Utilisation de matériaux mats en ravalement		✓		
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique		✓		
Utilisation des couleurs : gamme 1			✓	
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Pose de menuiserie à la française		✓		
Pose de vitrages à petits carreaux		✓		
Pose de volets repliables en tableaux		✓		
Pose de garde-corps entre tableaux		✓		
Eléments construits en saillie : balcon – bow-window...		✓		Doivent respecter le règlement de voirie
Marquise	✓			sur rue
FACADES COMMERCIALES				
Dito constructions existantes				
ESPACES LIBRES				
Conservation et réutilisation de pavages et dallages existants		✓		
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

Article UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

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

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
	Dans un périmètre de bonne desserte	Hors d'un périmètre de bonne desserte
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1 du code du commerce, doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	Hors du périmètre de bonne desserte	Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 600 m ² de surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- 1. Pour les constructions nouvelles :** le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
- 2. Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU :** le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
- 3. Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
- 4. Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination :** aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Pour les constructions ou les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

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

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
 - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

4. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article UC 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

Un espace libre est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez-de-chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable.

Lorsque le terrain d'assiette de la construction est constitué de plusieurs unités foncières séparées par une voie, l'aménagement des espaces verts et de pleine terre peut être apprécié sur l'ensemble des unités foncières.

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

13.4 – Clôtures végétales

Haie taillée :

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

Haie libre :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

Essences :

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

13.5 Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.