

DECLARATION DE PROJET – Secteur des Bulvis

PLU de la ville de Rueil-
Malmaison

**Règlement du PLU – Octobre
2024**

Ville Ouverte
Vizea
Maras Billard

ZONES UC **UCa. UCb. UCc**

Les dispositions de la présente partie du règlement sont établies en application du Code de l'Urbanisme, tel qu'explicité dans le rapport de présentation. Les termes d'urbanisme marqués d'un astérisque sont définis dans le glossaire.

Les zones UC correspondent à des zones d'habitat collectif, semi-dense :

- Zone UCa située majoritairement dans le secteur du Plateau où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.
- Zone UCb correspond à des secteurs de moindre hauteur.
- Zone UCc située dans le secteur des Coteaux-Edmond Rostand.
- Zone UCd, secteur des Bulvis

ARTICLE UC1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1-** Le bureau* et l'habitation* (partie habitable seulement, accessoires exclus, tels hall d'entrée...) en rez-de-chaussée sur rue sur les portions de voies repérées au document graphique: "commerces ou services obligatoires en rez-de-chaussée".
- 2-** Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux services publics.
- 3-** Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols* nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.421-19k ou une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23f du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 4-** Les constructions à destination d'industrie* et à destination principale d'entrepôt*.

ARTICLE UC2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1-** Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 2-** L'extension ou la transformation des installations classées existantes soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 3-** Les constructions situées au-dessus du terrain naturel ne peuvent pas empiéter sur les périmètres délimités aux documents graphiques et indiqués « espace vert à protéger* » instaurés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- 4-** Les constructions situées au-dessus du terrain naturel ne peuvent pas empiéter sur les périmètres délimités au document graphique et indiqués « espace libre existant ou à créer* ». Toutefois, cette règle ne s'applique pas :
 - aux édicules de ventilation et de sortie piétonne de stationnement souterrain,
 - aux groupes électrogènes, aux locaux vélos, aux locaux de tri sélectifs
 - à une seule annexe de 9m² de superficie maximale et de 2.80m de hauteur si elle s'implante sur au moins une limite séparative, et si elle n'est pas contiguë avec le bâtiment principal*.

5- Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension réhabilitation...) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doit respecter les prescriptions ci-dessous :

- Bâtiments classés en catégorie A :
 - Leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.
 - Les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension sont autorisés à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment présentées dans les fiches annexées au règlement.
- Bâtiments classés en catégorie B :
 - Leur démolition est possible, sous réserve de conserver et de réutiliser le ou les éléments architecturaux identifiés dans les fiches annexées au règlement et que la nouvelle construction s'inscrive dans la volumétrie et l'emprise du bâtiment d'origine.
 - Les travaux de restauration, de réhabilitation de surélévation et d'extension sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'esprit du bâtiment et de ne pas porter atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments identifiés dans les fiches annexées au règlement.

6- Dans les secteurs soumis à risque d'inondation repérés au document graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont de plus soumis aux dispositions particulières édictées par le Plan de Protection des Risque d'Inondation de la Seine dans les Hauts de Seine (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.

7- Les prescriptions figurant dans la fiche d'information relative à la canalisation de gaz doivent être respectées dès lors que les constructions, installations, ouvrages et travaux sont situés dans le secteur concerné figurant sur le plan (fiche et carte jointes au présent règlement).

~~**8-** Conformément aux dispositions de l'article R.123-12 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du présent règlement font apparaître les secteurs délimités en application du a de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. A l'exception des CINASPIC, les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20m² y sont interdites. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de son instauration (Cf. carte « localisation et création des secteurs d'attente » page 456 du présent règlement).~~

~~**8-9-** À l'exception du secteur UCd, en cas de réalisation d'un programme de logements neuf, égal ou supérieur à 3 000 m² de surface de plancher, 25 % des logements de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.~~

~~**9- 10-** Sur les sites de protection de l'activité économique repérés au document graphique, la transformation de surfaces de bureaux*, d'artisanat* ou d'industrie* en logement est interdite.~~

ARTICLE UC3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Champs d'application : Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour la construction, sur un terrain déjà bâti, d'une annexe et/ou d'une extension et/ou d'une surélévation qui représente 30% de la surface de plancher de la construction existante.

1- Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ainsi qu'en tant que de besoin au ramassage mécanique des ordures ménagères, déménagement, livraisons... La largeur minimale de la voie doit être de 3,50m.

Voies nouvelles : lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante jusqu'à celle-ci, d'une largeur minimale de 3,50m.

3- Disposition commune

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies ouvertes au public sont limitées :

- a) à un accès par tranche de 30m de façade entière
- b) à un accès supplémentaire par tranche de 30m de façade* entamée

Chaque accès est limité à une largeur comprise entre 3m minimum et 4m maximum.

En cas d'opération groupée de maisons individuelles, chaque maison peut disposer d'un accès carrossable aux voies ouvertes au public. Il en est de même en cas d'ajout de maisons individuelles sur un terrain déjà bâti.

ARTICLE UC4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

La compétence assainissement est exercée par l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense ou par le Conseil Départemental des Hauts de Seine qui disposent chacun d'un règlement d'assainissement. Tout projet devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

Tout projet devra le cas échéant être conforme au règlement d'assainissement en vigueur départemental.

1- Autres fluides

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée en souterrain aux divers réseaux publics de distribution (électricité, téléphone, télévision par câble...).

2 - Stockage des déchets :

Il sera créé à l'occasion de toute construction ou de changement de destination de locaux, sauf en cas de création de conteneurs enterrés adaptés aux besoins de la ou des constructions, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

En cas d'habitat, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers. Les locaux seront dimensionnés à raison de 0,80m² minimum par logement dans le cas d'habitat de type collectif.

Dans les autres cas, y compris pour les CINASPIC* les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

Des locaux ou emplacements séparés seront créés pour chacune des destinations des constructions.

ARTICLE UC5- Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet car supprimé depuis la mise en application de la loi ALUR.

ARTICLE UC6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champs d'application : Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les dispositions des paragraphes suivants ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.

- les marquises* et les auvents de petite dimension (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),
- les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée
- les corniches*,
- les débords de toit.

1- Dispositions générales

Dans le secteur UCd, les constructions doivent s'implanter :

- Soit en tout ou partie à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures ;
- Soit en tout ou partie avec un recul minimum de 1,90 mètre des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou futures.

Dans tous les autres secteurs, sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter en recul :

- de 6 m minimum rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UCa
- de 4 m minimum rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UCb
- de 3 m minimum rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UCc

2- Dispositions particulières

2.1- Au carrefour Edmond Rostand – Rue des Bons Raisins, ainsi qu'au n°95 et 97, rue Gallieni et 165-165 bis avenue du 18 juin 1940 (secteur de l'OAP Pointe Gallieni - avenue du 18 juin 1940) les constructions peuvent s'implanter:

- Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou en limite d'emprise des voies privées
- Soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées

2.2- Sont autorisés dans la marge de reculement* sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant :

- a) les locaux destinés à l'entreposage des conteneurs d'ordures ménagères des bâtiments existants et les postes de transformation électrique.
- b) Les vérandas*, sous réserve de respecter les conditions cumulées suivantes :
 - quelles soient implantées à l'alignement* ou avec un recul au moins égal à 0,50m
 - qu'elles soient à destination exclusive de commerce et accolées à un commerce existant sur la parcelle*,
 - que leur toiture soit située au plus haut au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée de ce commerce, et avec une hauteur maximum de 3m par rapport au terrain naturel.

2.3- surélévation et extension : A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule surélévation et une seule extension d'un ne respectant pas les règles d'implantations évoqué dans les paragraphes précédents, à condition d'améliorer l'aspect des constructions, de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant et de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

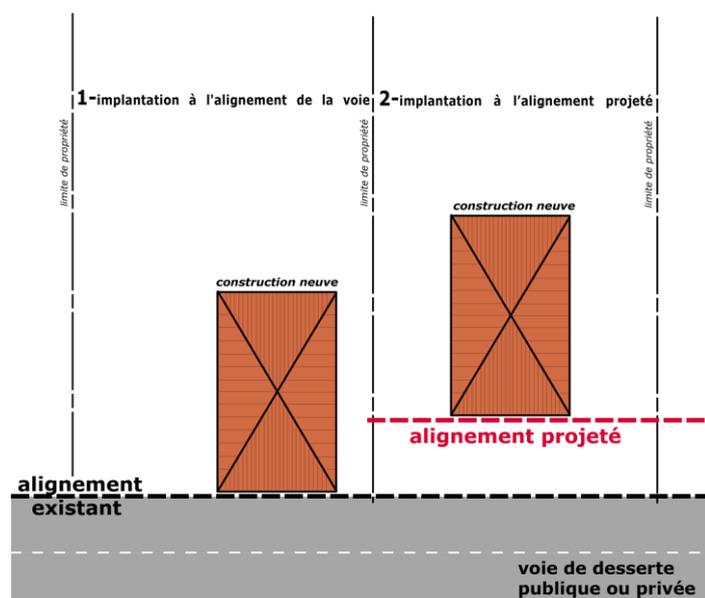
Le total de la surélévation et de l'extension ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à modifier à la date d'approbation de la révision du présent PLU avec un minimum de 20m² toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieur à 20m². L'extension et/ou surélévation devra présenter une volumétrie en rapport avec les 30% autorisés.

La même disposition est applicable en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

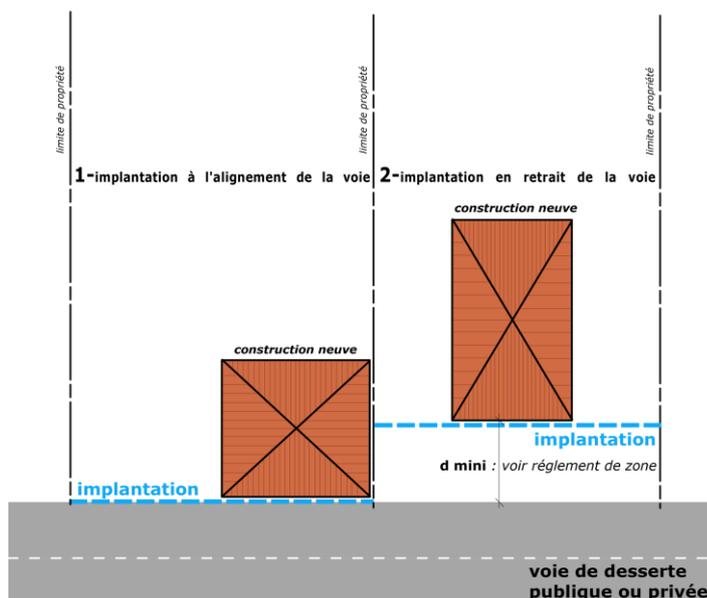
2.4- Les CINASPIC* doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou en limite d'emprise des voies privées
- Soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées

ARTICLE 6 (croquis 2) : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.



ARTICLE 6 (croquis 1) : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.



ARTICLE UC7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champs d'application : Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- les corniches* ;
- les débords de toit.
- Les marquises* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),

1- En zones UCa et UCb

1.1- Dispositions générales

1.1.1- Dans la bande de transition avec une limite de zone UE délimitée au plan de zonage

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives* de telle sorte que la distance entre la limite séparative et tout point de la façade* ou partie de façade* de la

construction soit égale à la hauteur de la façade* du bâtiment pris en son point le plus haut (**H=L**) avec :

- Un minimum de 6 mètres dans la (ou les) bande(s) de 29m de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de la limite d'emprise de la voie (ou de chacune des voies), existante à la date d'approbation du PLU, desservant la propriété.
- Un minimum de 8 mètres au-delà de la (ou les) bande(s) de 29m de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de la limite d'emprise de la voie (ou de chacune des voies), existante à la date d'approbation du PLU, desservant la propriété.

1.1.2- En dehors de la bande de transition avec une limite de zone UE délimitée au plan de zonage

En dehors des cas évoqués aux paragraphes « 1.2-Dispositions Particulières », les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives* selon les modalités d'implantation définies ci-dessous :

a) Dispositions relatives à l'implantation des façades* comportant des baies principales*:

La distance entre la limite séparative et tout point de la façade* ou partie de façade* devra au moins être égale à la hauteur de cette façade (**H=L**) avec un minimum de 6m.

b) Dispositions relatives à l'implantation des façades* ne comportant pas de baies principales* :

La distance entre tout point d'une façade* ou partie de façade* à une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade (**H=L/2**) avec un minimum de 6,00 m.

Toutefois, en zone UCb ce minimum est réduit à 3,00 m dans la (ou les) bande(s) de 29,00 m de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de la limite d'emprise de la voie (ou de chacune des voies), existante à la date d'approbation du PLU, desservant la propriété.

c) Distance minimale en cas de baie de toiture située sur le rampant d'un toit :

Si la base de la baie est à moins de 1,90m au-dessus du plancher ou à moins de 2,60m si le plancher de la pièce est le rez-de-chaussée la distance comptée horizontalement* entre la base d'une baie de toit et la limite séparative sera calculée selon les dispositions ci-dessus (article 7-1.1.2-a et b).

A défaut la base de cette baie doit être positionnée à 1,90m minimum du plancher de la pièce.

1.2- Dispositions particulières

Les constructions sont autorisées à s'implanter sur limite séparative sous réserve de respecter les conditions suivantes :

1.2.1 - Dans la limite des héberges* existantes dans les cas prévus au document graphique.

1.2.2 - En zone UCb et dans une bande de 29m telle que définie au paragraphe 1.1.1 les constructions peuvent s'implanter sur une seule et même limite séparative uniquement si la construction s'adosse à un bâtiment en bon état existant sur le terrain voisin, et si la façade* sur limite séparative s'inscrit dans les héberges* existantes de ce bâtiment.

L'implantation sur deux limites séparatives* dans les mêmes conditions que ci-dessus est autorisée pour les terrains ayant une façade* rue Gabriel Péri.

Pour tout terrain est de plus autorisé sur limite séparative une annexe isolée, d'une superficie maximum de 9m² surface de plancher maximum et d'une hauteur maximum de 2.80m. La hauteur maximum autorisée en limite séparative est limitée à 2.00m.

1.2.3. En secteur UCa (secteur Pointe Gallieni, secteur avenue du 18 juin 1940), l'implantation est autorisée sur limites séparatives* aux emplacements figurant sur le document graphique.

2- En zone UCc

Les constructions sont autorisées :

2.1 - Soit sur les limites séparatives*, si :

- la façade* sur la limite ne comporte pas d'ouverture autres que des jours de souffrance*, les autres façades devant alors être conformes aux dispositions du paragraphe 2.2 ci-dessous ;
- le rampant* de la toiture* faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baie de toit située en tout ou partie en dessous :
 - d'une hauteur de 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée et ;
 - d'une hauteur de 2,60 m si le plancher de la pièce éclairée est le rez-de-chaussée.

2.2 - Soit en retrait de ces limites :

Dans cette configuration, la distance entre la limite séparative et tout point de la façade* ou partie de façade* devra au moins être égale à 5 mètres.

3- En zone UCd

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions sont autorisées :

- Soit en tout ou partie sur limite séparative ;
- Soit en tout ou partie avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

4 3- Dispositions toutes zones :

43.1- Dispositions relatives aux surélévations et aux extensions :

43.1.1 - A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU (le 21 octobre 2011), peut être autorisée une seule surélévation d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoquées dans les paragraphes précédents est autorisée. Pour être autorisée, la surélévation doit répondre cumulativement aux conditions suivantes :

- être au maximum égale à 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à surélever à la date d'approbation de la révision du présent PLU
- que la façade* de la partie surélevée, mal implantée se fasse dans le prolongement vertical du mur existant mal implanté
- que la partie en surélévation mal implantée ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance*
- de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant
- que la surélévation présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisés
- La surélévation sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m² et si elle respecte les 5 conditions mentionnées ci-dessus.

43.1.2 - A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU (le 21 octobre 2011), peut être autorisée une seule extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoquées dans les paragraphes précédents. Pour être autorisée, l'extension doit répondre cumulativement aux conditions suivantes :

- être au maximum égale à 30% de la surface de plancher existante du bâtiment à agrandir à la date d'approbation de la révision du présent PLU
- qu'elle soit réalisée dans le prolongement des murs existants mal implantés et que les façades* mal implantées, créées dans ce prolongement ne comportent pas d'ouverture autre que des jours de souffrance*
- qu'elle n'entraîne pas une réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée.
- de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant
- que l'extension présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisés
- L'extension sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m² et si elle respecte les 5 conditions mentionnées ci-dessus.

43.2- Dispositions diverses :

43.2.1- Peuvent être implantés dans la marge de retrait* : les locaux destinés à l'entreposage des conteneurs d'ordures ménagères des bâtiments existants et les postes de transformation électrique.

43.2.2- Les CINASPIC* doivent être implantées sur limite séparative* ou en retrait minimum de 1,90 mètre.

43.2.3- Servitude de cour commune : Lors de la création d'une cour commune instituée par acte authentique ou par voie judiciaire entre deux propriétés distinctes, la distance minimum entre les constructions est régie par l'article 8 du règlement.

43.2.4- Doivent être implantés à une distance minimum de 8m par rapport aux limites séparatives* :

- La structure des équipements de balnéothérapie
- Les piscines découvertes. Le calcul de la distance se fera à partir de la limite du bassin.

43.2.5- Sur les façades existantes mal implantées, la création d'ouverture, autres que des jours de souffrance, est interdite

ARTICLE UC8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Champs d'application : Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- Les marquises et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),
- les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée
- Les corniches*,
- Les débords de toit.

1- En zones UCa et UCb

La construction de plusieurs bâtiments non contigus*, sur une même propriété, est autorisée. Dans cette hypothèse, la distance entre tout point de chaque façade des bâtiments doit au moins être égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m.

2- Dans la zone UCc

Il n'est pas fixé de règles.

3- Dans la zone UCd

La construction de plusieurs bâtiments non contigus*, sur une même propriété, est autorisée. Dans cette hypothèse, la distance entre tout point de chaque façade des bâtiments doit au moins être égale à 11 mètres.

3- Dans toutes les zones :

3.1 - La règle du paragraphe précédent ne s'applique pas entre un bâtiment principal* qui a fait l'objet d'une surélévation, telle que définie à l'article 7.3.1.1 du présent règlement, et une annexe.

3.2- La règle du paragraphe précédent ne s'applique pas entre un bâtiment principal* qui a fait l'objet d'une extension, telle que définie à l'article 7-3-2-b) du présent règlement, et une annexe. Toutefois une distance minimum de 3 mètres devra être respectée.

3.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*

ARTICLE UC9- Emprise au sol* des constructions

Champs d'application : Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- aux terrains dont l'emprise au sol* est dépassée, où il est autorisé une emprise au sol* supplémentaire de 3% de la superficie du terrain, limitée à 100m², à usage exclusif de stationnement de vélos et/ou de véhicule électrique ou hybride rechargeable (et/ou de leur rechargement) et/ou de locaux destinés à recevoir les déchets. En cas de logement, cette possibilité n'est autorisée qu'à partir de 5 logements et plus.
- aux terrasses situées à moins de 0,60m du sol naturel ;
- les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- les débords de toit.

La partie d'un terrain grevé d'un emplacement réservé n'est pas prise en compte dans le calcul de l'article 9.

1 - Dispositions générales

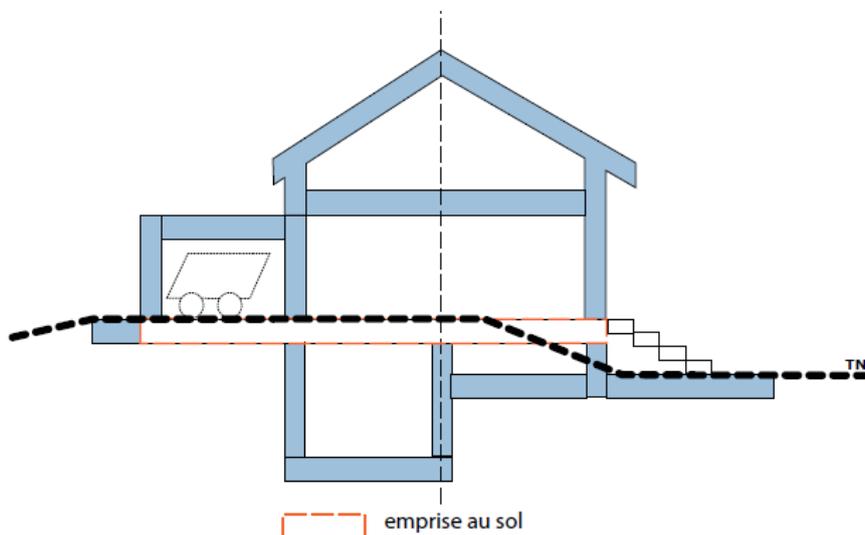
Y compris les bâtiments annexes*, l'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder :

- 40% de la superficie du terrain en zone UCa et UCb,
- 55% de la superficie du terrain en zone UCd
- 60% de la superficie du terrain en zone UCc.

2 - Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC*

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions



ARTICLE UC10- Hauteur maximale des constructions

Champs d'application : Le calcul de la hauteur présenté ci-dessous ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité ainsi que les balcons, les corniches*, les débords de toit.

Modalité de calcul de la hauteur des constructions :

En zone UCa et UCb le calcul de la hauteur se fera en tenant compte :

- Du rapport entre la hauteur et la distance par rapport à l'alignement opposé
- Du plafond de hauteur maximale fixé dans la zone

En zone UCc et UCd, le calcul de la hauteur se fera uniquement grâce au plafond de hauteur fixé dans la zone

1- En zone UCa et UCb

1-1 Dispositions générales

1.1.1- Compte tenu de l'alignement* opposé (H=L):

La hauteur maximale (H) d'une construction doit être au plus égale à la distance la plus courte entre tout point de la construction et :

- Soit l'alignement* des voies publiques actuelles ou futures opposé (L).
- Soit la limite d'emprise des voies privées opposée (L).

1.1.2- Compte tenu du plafond de la zone :

Sauf disposition graphique contraire, la hauteur maximale des constructions, ne pourra dépasser :

- 15m au faitage et à l'acrotère en zone UCa,
- 12m au faitage et à l'acrotère en zone UCb.

1.2 - Disposition particulière :

Plafond de hauteur spécifique dans la bande de transition avec une zone UE délimitée au Plan de zonage

Dans la bande de transition d'une profondeur de 25m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec une zone UE, telles que délimitées au document graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10m (et 8m à l'égout du toit) dans les 15 premiers mètres, puis à 12m dans le reste de la bande.

2 - En zone UCc

La hauteur ne pourra dépasser 17 mètres à l'acrotère* ou 19 mètres au faitage*.

Toutefois, un dépassement de hauteur de 1,5 mètre est autorisé lorsque les constructions comprennent des commerces ou services à rez-de-chaussée.

3 - En zone UCd

La hauteur ne pourra dépasser 21 mètres à l'acrotère* ou 23 mètres au faitage*.

4- Dans toutes les zones

43.1- Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*

43.2- En cas d'isolation thermique de la toiture des constructions existantes ne respectant les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2, la hauteur maximale autorisée peut être augmentée de 0.30m.

43.3- En cas de réhabilitation et/ou rénovation de bâtiments à destination de bureaux* respectant la RT en vigueur, il est autorisé, hors gabarit, les installations de chauffage et climatisation sous les conditions cumulatives suivantes :

- elles ne dépassent pas un étage soit 3 mètres de hauteur maximum
- elles sont en recul de 3 mètres minimum par rapport aux façades*
- elles s'étendent au maximum sur une superficie au plus égale à 15% de l'emprise au sol* du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, pompes à chaleur, etc...)

43.4- Une hauteur supplémentaire d'1,50 mètre pourra être acceptée afin de permettre l'intégration des édicules techniques dans le volume de la construction.

Les volumes générés par cette hauteur supplémentaire, situés au-delà du plafond de hauteur autorisé, ne peuvent constituer de la surface de plancher.

ARTICLE UC11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1- Insertion dans le site

1.1- Toute construction, agrandissement, restauration ou aménagement d'immeuble doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

1.2- En cas de réalisation d'auvents, ces derniers devront respecter l'esprit du bâtiment principal et utiliser des matériaux similaires à ce dernier.

1.3- L'aspect architectural des constructions nouvelles situées à proximité des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 doit être élaboré avec le souci de la mise en valeur de ce patrimoine.

2- Volumes

2.1- Les volumes doivent respecter la forme urbaine et se rapprocher par leurs proportions des types dominants dans le quartier.

2.2- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture. En cas de réalisation d'une toiture terrasse, les ouvrages et locaux techniques devront faire partie de la composition volumétrique d'ensemble. Cette règle ne s'applique pas en cas de dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant

2.3- Les dispositifs extérieurs de chauffage et climatisation ne devront pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment.

2.4- L'architecture des constructions devra assurer l'intégration esthétique des coffrets des volets roulants

3- Toitures

3.1- En zones UCa et UCb

Sont autorisés :

- Les toitures à pentes
- Les toitures terrasses accessibles, dans la limite de 60% de la superficie d'emprise au sol* de l'ensemble de la construction
- Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées.

3.2- En zones UCc

Sont autorisés :

- Les toitures terrasse si elles sont justifiées par le parti architectural.
- Les toitures terrasses accessibles.
- Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées.

3.3- En zone UCd

Sont autorisés :

- Les toitures à pentes ;
- Les toitures-terrasses, si elles sont justifiées par le parti architectural ;
- Les toitures-terrasses accessibles ;
- Les toitures-terrasses non accessibles, si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable et/ou végétalisées.

3.34 Dispositions toutes zones

3.43.1- Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade* et être de forme simple. L'installation de gardes corps rabattable sera privilégié.

3.43.2- L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit. Les couvertures d'aspect tôles ondulées, fibrociment, papier goudronné sont interdites.

3.43.3- Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites. Les tuiles et panneaux solaire peuvent néanmoins présenter des aspects différents sous réserve de respecter l'architecture du bâtiment.

3.43.4- Les matériaux d'aspect bac acier, le polycarbonate et le plexiglas sont interdits.

3.43.5- Les lucarnes doivent présenter un volume en adéquation avec le bâtiment et la toiture.

3.43.6- Les toitures mansardées. Dans cette hypothèse, la pente du brisis* doit être comprise entre 70° et 75° et la pente du terrassons* doit être comprise entre 15° de 35°.

4- Façades*

4.1- Aspect et matériaux:

4.1.1- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus* ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

4.1.2- Le traitement des constructions annexes*, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que la qualité de finition.

4.1.3- En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures* et l'aspect préexistants devront être restitués.

4.1.4- Sont interdits :

- a) L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit
- b) L'installation sur les balcons et loggias, de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit.

4.2- façades commerciales

4.2.1- La conception de la façade commerciale doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère. Le choix des matériaux et les différents dispositifs doivent s'intégrer dans son contexte urbain.

4.2.2- L'aménagement des façades commerciales doit garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du local.

Les vitrophanies, bâches publicitaires ou autres dispositifs opaques ne respectant le premier alinéa pas sont interdits.

4.2.3- Les écrans lumineux de par leur dimension et/ou leur intensité lumineuse ne doivent pas être source de pollution visuelle et ne doivent pas impacter l'espace public.

4.2.4- Tout projet d'aménagement ou de modification d'une devanture commerciale doit porter sur la totalité de la façade. Il nécessite donc l'élaboration d'un projet d'ensemble précisant l'insertion de la devanture dans la composition générale du bâti et de son environnement.

4.3 Ravalement et modification.

4.3.1- Les travaux de restauration ou de modification de la façade ne doivent pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la façade, déterminée par les alignements des ouvertures, l'homogénéité des formes des baies, la répartition des balcons etc...,

De plus, les décors de façade et les modénatures doivent être conservés et restaurés suivant leur art de bâtir particulier : matériau, formes, couleurs....

4.3.2- En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les pignons aveugles).

4.3.3- Toutes modifications apportées aux menuiseries de fenêtre, aux volets et stores, aux loggias, balcons et terrasses seront acceptées sous réserve de ne pas porter atteinte à l'unité et à l'homogénéité de la façade d'un bâtiment.

4.3.4- Tous les ouvrages techniques (cheminées, pompe à chaleur, climatiseur etc...) nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à ne pas altérer le bâtiment (volume, façade, architecture...) et son environnement.

5- Clôture

5.1- Dispositions générales

5.1.1 Clôture sur rue :

- a) Hauteur
La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00m sauf éléments singuliers. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur.
- b) Composition
Les clôtures sur voie doivent être constituées
 - d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum
 - d'un dispositif ajouré (barreaudage, lisses, etc...). Les parties fixes des clôtures seront doublées d'une haie végétale.
- c) Aspect
 - Le traitement des clôtures doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que la qualité de finition.
 - L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne doit pas rester apparent
 - Tout dispositif de nature à opacifier les clôtures, tels que les plaques de tôle non festonnée, la brande, les cannisses, film PVC ... est interdit.
 - Les grillages et les treillis soudés sont interdits.

5.1.2- Clôture sur limite séparative de propriété:

- La hauteur de la clôture sur les limites séparatives de propriété* ne peut être supérieure à 2,00m.

- Des passages pour la faune seront aménagés dans les clôtures des jardins.

5.1.3- Clôture implantées sur un terrain en pente

Les hauteurs maximales autorisées des clôtures implantées le long d'une pente seront mesurées au milieu de chaque élément de clôture.

5.2- Dispositions applicables au sein du secteur UCd

5.2.1 Clôtures sur rue

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Elles doivent être constituées :

- Soit d'un dispositif ajouré (barreaudage...)
- Soit d'une haie ;
- Soit d'un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximum par rapport au terrain naturel, et d'un dispositif majoritairement ajouré ou doublé d'une haie végétale.

Tout dispositif de nature à opacifier les clôtures est prohibé.

5.2.2 Clôtures sur les autres limites du terrain

- Le traitement des clôtures doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que la qualité de finition.
- L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne doit pas rester apparent
- Tout dispositif de nature à opacifier les clôtures, tels que les plaques de tôle non festonnée, la brande, les cannisses, film PVC ... est interdit.
- Les grillages et les treillis soudés sont interdits.

5.23- Dispositions particulières

5.23.1- Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC*

5.23.2- Dérogation aux règles de hauteurs : en vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble des clôtures pourra être de 2,50m.

5.23.3- Clôtures traditionnelles : Lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce, afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines. Les clôtures anciennes de caractère seront préférentiellement maintenues et restaurées dans leur état d'origine. Dans ce cas, la hauteur des portails et portillons s'y insérant devront s'harmoniser avec la clôture ancienne restaurée et pourra si nécessaire dépasser la hauteur de 2m maximum autorisé dans les autres cas.

6- Divers

6.1 Antennes paraboliques :

Celles-ci doivent être implantées sur le bâtiment. Leur installation devra être réalisée de manière à respecter l'harmonie du bâtiment sur lequel elles s'implantent et ce afin de réduire la pollution visuelle. Les modalités d'installation varient selon que le bâtiment comporte ou non une toiture terrasse.

- En cas de toiture terrasse les antennes paraboliques doivent s'implanter avec un recul de 3m minimum par rapport aux façades*
- En l'absence de toitures terrasse les antennes paraboliques doivent s'implanter de manière à être le moins visibles possible du domaine public et à ne présenter aucun risques de chute de par leur implantation.

6.2- Antennes relais de téléphonie mobile :

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.
Les opérateurs devront concevoir une solution d'intégration paysagère pour chaque nouvelle antenne-relais.

Les nouvelles antennes-relais respecteront l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages.

Les pieds et abords des nouveaux pylônes seront aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.

6.3- Matériaux, procédés et dispositifs visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales des constructions.

Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible.

Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés en toiture ou en façade, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration paysagère.

ARTICLE UC12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Dispositions générales

A l'exception des cas évoqués à l'article « 12-2 – dispositions particulières », il devra être réalisé, lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement

Les besoins en stationnement pourront être satisfaits, au besoin à l'aide de la totalité ou de partie des places préexistantes conservées. Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après:

1.1 - Dimensions des places :

1.1.1 Disposition générale :

Dimension utile (dimension entre obstacle dépassant du sol de plus de 10 cm)

	Places	Boxes/Auvents
Longueur	5,00 m (places doubles: 9,50m)	5,50 m
Largeur	2,30 m	3,00 m
Dégagement	5,00 m.	6,00 m

S'agissant du dégagement, la règle ne s'applique pas si la voie d'accès à la place de stationnement ou au boxe, présente un rayon de courbure intérieur qui respecte les dispositions de l'article 1.2.3.

En cas de boxes, la largeur minimale utile au niveau des portes d'entrée véhicules ne peut être inférieure à 2,50 m

1.1.2 Disposition particulière : Dimension utile pour les véhicules de taille réduite :

	Places
Longueur	3,00 m
Largeur	2,30 m
Dégagement	5,00 m.

1.2 - Accès, rampes et circulations :

Sens unique	3,50 m
-------------	--------

Double sens desservant moins de 70 voitures:	3,50 m
Double sens desservant 70 voitures et plus	5 m

1.2.1 - Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

1.2.2 - Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 18% au-delà.

1.2.3 - Leur rayon de courbure intérieur des accès, rampes et circulations ne peut être inférieur à 5m.

1.2.4 - Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50m pour une rampe à sens unique ou de 6m pour une rampe à double sens.

1.3 - Surfaces de stationnement véhicules

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25m²/place.

Le calcul des places de stationnement se fera en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

1.3.1- Disposition générale : normes minimales de stationnement des constructions à destination:

<u>d'habitation* dans les secteurs UCa, UCb, UCc :</u>	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m ² . 0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m ² et inférieure à 30m ² 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m ² et inférieure à 65m ² . 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m ² et inférieure à 200m ² . 3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m ² .
<u>d'habitation* dans le secteur UCd</u>	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m ² . 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m ² et inférieure à 65m ² . 2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m ² .
<u>de commerce* :</u>	<u>inférieurs à 2 000m² :</u> au minimum 56% de la surface de plancher, minimum 2 places <u>de plus de 2 000m² :</u> 100% surface de plancher + places de livraison (100m ² minimum)
<u>de bureaux*</u>	Au minimum 1 place /55m ² de surface de plancher Au maximum 1 place /50m ² de surface de plancher
<u>d'artisanat*</u>	Au minimum 19% de la surface de plancher
<u>d'entrepôt*</u>	Au minimum 9% de la surface de plancher
<u>d'hôtel*</u>	1 minimum place pour 2 chambres

de CINASPIC*	le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.
---------------------	--

1.3.2- Dispositions particulières

- a) **Normes maximales de stationnement pour les véhicules de taille réduite**
Les places de stationnement pour les véhicules de taille réduite ne peuvent dépasser 10% du nombre total de places imposé au paragraphe « 1.3.1 - Dispositions générales : normes minimales de stationnement des constructions »
- b) **Normes de stationnement applicables aux logements locatifs intermédiaires et aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.**
Dans le rayon de 700m autour de la gare du RER A indiqué sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires et pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
Dans le secteur UCd, il est attendu un minimum de 0,5 place de stationnement par logement.
- c) **Normes de stationnement applicables aux constructions à destination de commerce* :**
Dans les périmètres indiqués sur le document graphique il n'est pas imposé de normes de stationnement pour les constructions à destination de commerce.
- d) **Normes de stationnement des constructions à destination de bureaux***

	Dans le rayon de 500m autour du RER A indiqué sur le document graphique	Dans le périmètre indiqué sur le document graphique situé aux abords de la RD 913
Normes minimales	1 place /80m ² de surface de plancher	1 place /80m ² de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m ² de surface de plancher	1 place /60m ² de surface de plancher

- e) Dans l'hypothèse où une parcelle* est située à cheval, pour partie à l'extérieur et pour l'autre partie à l'intérieur, d'un des périmètres visés au b), c) ou d), la règle suivante s'applique :
- si la surface de la partie de parcelle* située dans l'un des périmètres visés ci-dessus représente moins de 45% de l'ensemble de la parcelle*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre ne s'appliquent pas ;
 - si la surface de la partie de la parcelle* située dans l'un des périmètres visés ci-dessus est égale ou supérieure à 45% de l'ensemble de la parcelle*, les règles instituées à l'intérieur du périmètre s'appliquent à l'ensemble du terrain.

1.4 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes :

1.4.1- Disposition générale

- a) Les règles concernant la surface des locaux, des vélos et poussettes pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).
- b) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation* doit être couvert, et éclairé, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment pour au moins 50% des et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

- c) En cas d'impossibilité technique, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos pourra se situer au premier sous-sol sous réserve de respecter les conditions mentionnées ci-dessus.
- d) Les règles concernant la surface des locaux, des vélos et poussettes pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition).

1.4.2- normes minimales

Selon la législation en vigueur.

1.5- Dispositions diverses :

1.5.1- Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

1.5.2- Les places de stationnement commandées (places doubles) sont interdites sauf pour les logements et à condition qu'il y ait au moins une place de premier rang par logement.

1.5.3- La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui est applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

1.5.4- Excepté lorsqu'il s'agit de CINASPIC* ou de l'extension d'une construction d'habitation*, une proportion de 80 % (arrondi à l'unité supérieure) au moins du total des places de stationnement obligatoires, résultant des normes minimales définies ci-dessus au « 1.3 – Surfaces de stationnement véhicules », devra être réalisé dans des bâtiments à rez-de-chaussée ou en sous-sol

1.5.5- Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000m². Lorsque leur surface excédera 2000m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

1.5.6- Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

1.5.7- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété des surfaces nécessaires au stationnement, dégagement et manœuvre des véhicules (voitures, camion, deux roues) nécessaires à la destination. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

1.5.8- Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus conformément à la réglementation en vigueur.

2- Dispositions particulières

2.1- en cas de changement de destination, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins nombre de places théoriques avant le changement de destination.

2.2- en cas d'extension et/ou surélévation:

- si celle-ci est inférieure ou égale à 40m² surface de plancher, les normes de stationnement définies par le paragraphe « 1 - dispositions générales » de sont pas applicables
- si celle-ci est supérieure à 40m² surface de plancher, la détermination du nombre de places se fait de la manière suivante : nombre de places de stationnement nécessaires à l'opération moins places théoriques avant l'extension.

2.3- Pour ces exceptions, les places préexistantes seront de plus obligatoirement conservées, voire restituées, dans la limite des places théoriques.

2.4- Dans un rayon de 700m autour de la gare du RER à définis au plan graphique, le nombre total de places à réaliser défini par l'article 1.3.2 pourra être minoré de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules propres en auto-partage.

ARTICLE UC13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- Dispositions générales

1.1- Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes,

1.2- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre*

- 45% au moins de la superficie du terrain en UCd
- 40% au moins de la superficie du terrain en UCa, UCb
- 20% au moins de la superficie du terrain en UCc

1.3- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espaces vert de pleine terre* :

- 35% au moins de la superficie du terrain en UCd
- 20% au moins de la superficie du terrain en UCa, UCb
- 15% au moins de la superficie du terrain en UCc.

1.4- Le surplus des espaces libres et les reculs par rapport à l'alignement* seront traités majoritairement en espaces verts.

1.5- Les dispositions des paragraphes (1.1 et 1.2) ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.

1.6- Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert* seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.

1.7- Espaces verts à protéger*: Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-t 23 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique doivent être préservés et mis en valeur. Ces espaces sont inconstructibles. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages, ainsi que les mouvements du sol ou les changements apportés au traitement végétal de ces espaces sont soumis à autorisation Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

1.8- Arbres Remarquables : Les arbres remarquables à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci. Aucun aménagement et/ou construction n'est autorisé au sein de la zone inconstructible située autour d'un arbre remarquable. Il est recommandé aux pétitionnaires de se rapprocher du service espaces verts en cas de questions liées à la gestion et l'entretien des arbres remarquables.

1.9- Alignement d'arbres: Tout projet immobilier nécessitant l'interruption d'un alignement d'arbres peut être admis à condition que le rôle structurant et paysager de l'alignement protégé reste

prégnant dans le contexte urbain. Le remplacement d'essence peut être autorisé si le nouveau sujet est en cohérence avec l'alignement et si sa perception dans le paysage urbain reste équivalente.

1.10 - Rue jardin : Tout projet immobilier portant atteinte à l'intégrité (suppression totale ou partielle) des aménagements paysagers d'une rue jardin peut être autorisé sous réserve de limiter les atteintes susceptibles d'être portées au caractère paysager de la rue identifiée.

1.11 Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les critères ci-dessous:

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 50m² et 100m²

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
1 arbre de petit développement*	<ul style="list-style-type: none"> • Cépées* en 150/200 cm (hauteur) • tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre) 	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 100m² et 400m²

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> • Soit 2 arbres de petit développement* • Soit 1 arbre de moyen développement* 	<ul style="list-style-type: none"> • Cépées* en 150/200 cm (hauteur) • tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre) 	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 400m² et 700m²

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> • Soit 1 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement* • Soit 1 arbre de grand développement* et 1 arbre de petit développement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cépées* en 150/200 cm (hauteur) • tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre) 	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 700m² et 1 000m²

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> • Soit 2 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement + 1 arbre de grand développement* • Soit 2 arbres de moyen développement + 1 arbre de grand développement 	<ul style="list-style-type: none"> • Cépées* en 150/200 cm (hauteur) • tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre) 	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000m²

Type et nombres d'arbres	Force* de plantation l'arbre minimum	Distance minimale entre le tronc de l'arbre et les constructions et limites séparatives
<ul style="list-style-type: none"> • Soit 2 arbres de moyen développement* + 2 arbres de grand développement* • Soit 3 arbres de grand développement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cépées* en 150/200 cm (hauteur) • tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre) 	2 mètres

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert* de pleine terre*.

2- Dispositions particulières

2.1- Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC* et pour les parcelles* ou l'emprise au sol* autorisée dépasse les 60%.

2.2- Lorsque l'emprise au sol* des constructions est autorisée à 50%, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace libre* 30% au moins de la superficie du terrain

2.3- Dans le cas où cela serait nécessaire à la réalisation de places de parkings souterrains, le pourcentage de terrain traité en pleine terre* peut être réduit jusqu'à :

- 15% de la superficie du terrain en UCa et UCb
- 10% de la superficie du terrain en UCc

ARTICLE UC14- Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet car supprimé depuis la mise en application de la loi ALUR.

ARTICLE UC15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales

1- Dispositions générales

1.1- Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires favoriseront l'usage des énergies renouvelables.

2.1- L'architecture et la conception des projets visera à optimiser la qualité environnementale des constructions : orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc...

2- Dispositions applicables dans le secteur UCd.

2.1- Au regard du site et des possibilités offertes, tout projet doit veiller à :

- Recourir à des matériaux durables (géo-sourcés, bio-sourcés, issus du réemploi ou du recyclage ...)
- Limiter la consommation d'énergie, recourir à des sources d'approvisionnement en énergie renouvelables (chaudière bois, énergie solaire, géothermie, pompes à chaleur ...) et à rechercher des performances énergétiques correspondant a minima à la réglementation environnementale en vigueur ou au niveau suivant : bâtiment passif ou à énergie positive.
- Recourir à des principes de conception bioclimatiques : captage solaire maximum à travers les vitrages, orientation de la construction, protections solaires, ventilation, espaces extérieurs pour les futurs habitants et usagers ...

2.2- Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC.

ARTICLE UC16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pour toute construction nouvelle, devront être prévus les réseaux internes permettant le raccordement à un réseau collectif de haut débit.

Si la voie de desserte du terrain comporte un réseau collectif de haut débit, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute nouvelle construction.