

## ZONES UE UEa, UEb, UEc

*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 UE a b et c correspondent à des zones d'habitat de type pavillonnaire situées au Sud-Ouest de la Ville qui se caractérisent par une forte présence végétale.

### **ARTICLE UEa, b, c 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1- En zone UEb et UEc, à l'extérieur de la bande de 50 m mesurée à partir de la lisière de la forêt de la Malmaison, telle que figurant au document graphique, ainsi qu'en zone UEa :**

**1.1-** 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".

**1.2-** L'implantation d'installations classées nouvelles, la transformation et l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article 2.

**1.3-** Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux services publics.

**1.4-** 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.

**1.5-** En zone UEa et UEb : les constructions à destination d'industrie\*, à destination de commerce\*, à destination principale d'entrepôt\* et à destination d'artisanat\* et hôtelier  
En zone UEc : Les constructions à destination d'industrie\*, à destination principale d'entrepôt\* et à destination d'artisanat\*

**1.6-** Les dépôts de véhicules, nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.421-19j ou une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 e du Code de l'Urbanisme , sauf pour les services publics.

**1.7-** Le stationnement de caravanes et l'aménagement de camping et de caravaning.

**1.8-** La transformation vers l'habitation\*, avec ou sans constitution de surface de plancher, des annexes\*, garages, accolés ou non à un bâtiment principal\* ou débordant de celui-ci, situées dans les marges de recul et de retrait fixées aux articles 6 et 7.

#### **2- En zone UEb et UEc, dans la bande de 50 m mesurée à partir de la lisière de la forêt de la Malmaison, telle que figurant au document graphique.**

Toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

## **ARTICLE UE a. b. c 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1- En zone UEb et UEc, à l'extérieur de la bande de 50 m mesurée à partir de la lisière de la forêt de la Malmaison, telle que figurant au document graphique, ainsi qu'en zone UEa.**

**1.1-** 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.

**1.2-** L'extension ou la transformation des installations classées existantes sont admises à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

**1.3-** L'extension mesurée des établissements artisanaux, des entrepôts\*, des commerces\* et des bureaux\* existants s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et des nuisances pour les riverains.

**1.4-** Les constructions à destination de bureau avec un maximum de 100m<sup>2</sup> surface de plancher

**1.5-** 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.

**1.6-** 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.

**1.7-** 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).

**1.8-** 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 9m<sup>2</sup> de superficie maximale et de 2.80m de hauteur si elle s'implante sur

**1.9-** 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 100m<sup>2</sup> y sont interdites. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU en la forme révisée.

**1.10-** En fonction de la nature de l'opération et de sa surface, un pourcentage minimum de logements sociaux est obligatoire. Ce pourcentage varie selon que le programme consiste en la réalisation d'une construction neuve (a), d'un changement de destination issu d'une démolition reconstruction d'un immeuble d'activités (b) ou d'un changement de destination effectué suite à la réhabilitation d'un immeuble d'activités (c).

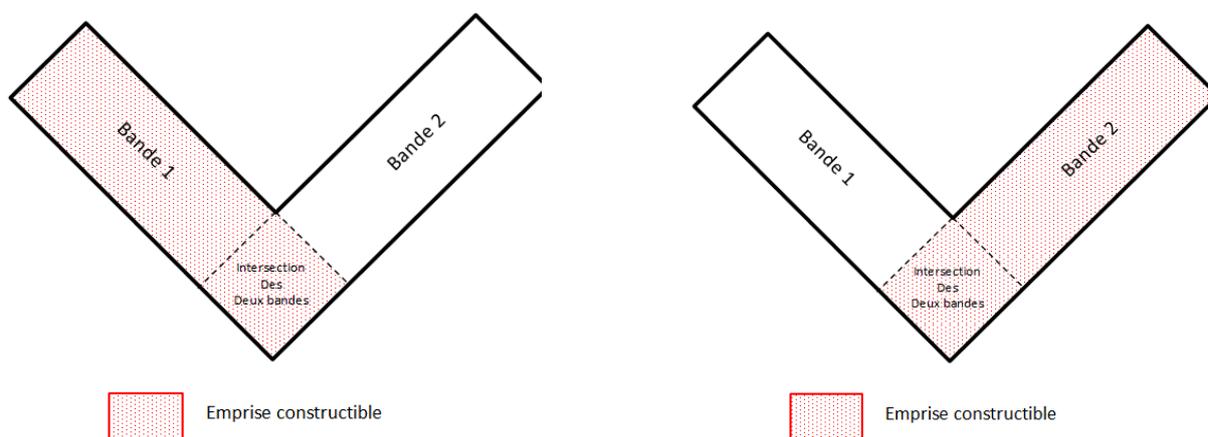
- a) En cas de réalisation d'un programme de logements neuf égal ou supérieur à 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un pourcentage minimum de 25 % de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.
- b) En cas de réalisation d'un programme de logement issu de la transformation d'immeubles existants, de bureaux\* et/ou artisanat\* et/ou commerces\* et/ou industrie\*, par un changement de destination ou une démolition puis reconstruction, un pourcentage minimum :
  - de 10 % de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux si la surface de plancher créée est égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>
  - de 20% de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux si la surface de plancher créée est égale ou supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>
- c) En cas de réalisation d'un programme de logement issu de la transformation d'immeubles existants à destination bureaux\* et/ou artisanat\* et/ou commerces\* et/ou industrie\* par une réhabilitation et que la surface de plancher créée est égale ou supérieure à 7 000 m<sup>2</sup>, un pourcentage minimum de 10 % de la surface de plancher de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.  
En cas de réhabilitation avec extension, cette règle s'applique uniquement à la surface concernée par l'extension.

- 1.11-** Doivent être implantés à une distance minimum de 4m 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.

## **2- En zone UEb et UEc, dans la bande de 50 m mesurée à partir de la lisière de la Forêt de la Malmaison, telle que figurant au document graphique :**

### **Ne sont admis que :**

- L'aménagement, le confortement sans extension (sauf cas d'isolation par l'extérieur) et la reconstruction sur place à l'identique des bâtiments existants, à condition que cela se réalise dans le volume existant et sans changement de destination. Le changement de destination des bâtiments existants est toutefois autorisé uniquement vers l'habitat et les CINASPIC\*
- Les aménagements, constructions et travaux publics nécessaires à la réalisation d'une infrastructure routière, ainsi que ceux liés aux différents réseaux.
- les piscines sous les conditions que, d'une part, leur hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel et, d'autre part, que leur emprise au sol\* ne dépasse pas 45m<sup>2</sup>.
- Les rampes destinées à desservir les constructions existantes ou à créer.
- Les extensions évoquées aux articles 6 et 7
- Les constructions neuves situées sur un terrain grevé par un angle de la bande des 50m. Toutefois, ces constructions ne pourront s'implanter que sur une des deux bandes et dans l'intersection des deux bandes, conformément au schéma ci-dessous.



### **ARTICLE UEa. b. c 3- 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 3,00m.

Voies nouvelles : Elles devront avoir 5m de largeur minimum. 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 3,00m.

#### **3- Disposition commune**

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies ouvertes au public sont limitées à un accès par tranche de 30m de façade\* entamée, sauf en cas de réalisation d'une aire de stationnement prévue au 2.3-2 de l'article UEabc 6 où un accès supplémentaire peut être autorisé sur la façade\* concernée. Chaque accès étant lui-même limité à une largeur de 4m maximum.

### **ARTICLE UEa. b. c 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage de déchets**

La compétence assainissement est exercée par l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense.

## **1- Eaux usées domestiques**

Comme le prescrit l'article L 1331.1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont l'accès aux égouts disposés à recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passages, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service de l'égout.

Ainsi, dans les secteurs desservis par un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou unitaires, toute construction, y compris extension devra être obligatoirement raccordée au réseau collectif d'assainissement public, que cet assainissement soit effectué de façon gravitaire ou après relèvement individuel. Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Toute construction ou installation, devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques et le Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

### ***1-1 Définition du branchement***

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- Un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- Une canalisation de branchement, située tant sous le domaine public que privé ;
- Un ouvrage dit « regard de branchement » ou « regard de façade » placé de préférence sur le domaine public si la disposition du branchement le permet ou en limite et à l'intérieur de la propriété, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible par le service assainissement. Il délimite les parties privative et publique du branchement. Son existence conditionne l'incorporation au réseau public de la canalisation de branchement située sous le domaine public ;
- Un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble.

### ***1-2 Modalités générales d'établissement du branchement.***

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande adressée à l'EPT POLD, service assainissement de Rueil-Malmaison. Cette demande, formulée selon le dernier modèle à jour et disponible sur le site internet de la ville de Rueil-Malmaison ou sur demande au service assainissement de Rueil-Malmaison, doit être signée par le propriétaire ou son mandataire. Cette demande est accompagnée du plan de masse de la construction sur lequel seront indiqués très nettement le tracé souhaité pour le branchement ainsi que son diamètre, sa profondeur, sa longueur.

Elle engage le demandeur au paiement des diverses sommes d'établissement du branchement. Les travaux des branchements sont refacturés au demandeur au prix des marchés publics contractés par l'EPT POLD, majorés de 5% de frais de contrôle. Un titre de recette est émis pas le trésor public. La partie des branchements réalisée par l'EPT POLD à la demande du propriétaire est incorporée au réseau public.

L'EPT POLD fixe le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder.

Au vu de la demande par le propriétaire ou le détenteur du permis de construire, de l'immeuble à raccorder, l'EPT POLD détermine les conditions techniques d'établissement du branchement en prenant en compte les conditions d'exploitation et d'entretien du branchement.

Toute demande de branchement peut être assujettie à la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif). Son montant est calculé lors de la demande de branchement.

## **2- Eaux usées non domestiques**

Le raccordement au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément à l'Art L.1331- 10 du Code de la Santé Publique

### **3 Eaux usées pluviales**

#### **3-1 Dispositions générales**

Dans les secteurs où l'infiltration est possible (cf. Annexe graphique n°6.5 – Plan des zones favorables à l'infiltration), l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales\* recueillies sur l'unité foncière.

Des tests de perméabilité peuvent être demandés sur les parcelles situées dans la zone intitulée « Zone de tests d'imperméabilité recommandés » figurant sur la carte en annexe n°6.5. Dans cette hypothèse, 1 test, par unité de 300 m<sup>2</sup> de terrain sera réalisé, sur une profondeur de trois mètres minimum dont un en dessous du radier du bassin d'infiltration ou de rétention projeté.

Si l'infiltration est impossible, Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par l'EPT POLD.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement peut être canalisé et rejeté dans le réseau public, après qu'ont été mises en œuvre sur la parcelle concernée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, en favorisant ainsi le stockage ou l'infiltration des eaux, afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part.

En tout état de cause, le rejet autorisé ne pourra pas être supérieur à la capacité d'absorption du réseau communal défini pour une pluie d'orage décennale. Le détournement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux d'assainissement est interdit et soumis à autorisation de l'EPT POLD dans des conditions exceptionnelles.

Les articles 1.1 et 1.2 relatifs aux branchements des eaux usées domestiques sont applicables aux branchements pluviaux.

#### **3-2 Obligation de séparation des eaux pluviales\***

La collecte et l'évacuation des eaux pluviales\* sont assurées par les réseaux pluviaux, totalement distincts des réseaux vannes. Leurs destinations étant différentes, il est donc formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales\*

#### **3-3 Caractéristiques techniques des branchements**

L'EPT POLD peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire\* notamment des parcs de stationnement ou de certaines aires industrielles. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle de la Collectivité.

#### **3-4 les modalités de gestions des eaux pluviales\* à la parcelle\***

La gestion des eaux pluviales\* varient selon la superficie de la parcelle. Deux cas de figure doivent être envisagés :

##### **3-4-1 Règles s'appliquant aux unités foncières de plus de 1 000 m<sup>2</sup>**

Pour tout projet d'aménagement, de construction ou de changement de destination touchant au gros œuvre, le débit de rejet des eaux pluviales\* dans le réseau est limité:

- à 2 l/s/ha d'unité foncière si le réseau est unitaire
- à 10 l/s/ha d'unité foncière si le réseau est séparatif jusqu'à son exutoire dans le milieu naturel.

Dans le cas des extensions, cette règle s'applique à l'ensemble de la parcelle (existant + extension). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales\* concernent à la fois l'existant et l'extension lorsque le projet génère une augmentation majeure de la surface imperméabilisée de l'unité foncière (c'est-à-dire au-delà d'un doublement de la surface imperméabilisée), et ne concernent que l'extension dans le cas contraire.

Pour atteindre cet objectif de limitation du débit de rejet, les eaux pluviales\* sont dirigées vers un bassin de rétention ou d'infiltration relié au réseau, équipé d'un limiteur de débit et protégé

par un trop plein. L'ouvrage retenu est dimensionné pour un orage décennal, à l'aide des méthodes officielles, notamment proposées par l'Instruction Technique du 22 juin 1977 relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations, comme la méthode des pluies ou la méthode des volumes, ou de toute autre méthode officielle.

Pour des ouvrages de gestion des eaux pluviales de moins de 50 m<sup>3</sup>, les obligations en matière de dimensionnement sont satisfaites si on applique la méthode simplifiée présentée en annexe (pièce n°6.1).

Dans le cas d'une unité foncière située dans une zone où l'infiltration des eaux pluviales\* dans le sous-sol est possible (voir plan des zones favorables à l'infiltration - annexe n°6.5), les eaux pluviales\* recueillies sur les toitures et terrasses non-accessibles au public sont dirigées vers un bassin d'infiltration. Cet ouvrage est dimensionné pour accueillir une pluie d'orage décennale, à l'aide des méthodes officielles de calcul des bassins d'orage, ou de la méthode simplifiée présentée en annexe (pièce n°6.1). Il peut se présenter sous diverses formes : puisard, tranchée drainante, fossé, noue...

Pour limiter les risques de pollution du sol et d'accumulation de dépôt dans le bassin d'infiltration des eaux pluviales\*, un regard de décantation est installé en amont de cet ouvrage. Le fond de ce regard est relié au réseau avec un débit limité à 0,5 l/s, et une surverse dirige les flux supérieurs à 0,5 l/s vers le bassin d'infiltration.

### **3-4-2 Règles s'appliquant aux unités foncières de moins de 1 000 m<sup>2</sup>**

Pour tout projet d'aménagement, de construction ou de changement de destination touchant au gros œuvre, les eaux pluviales\* recueillies sur les toitures et terrasses non-accessibles au public sont :

- infiltrées dans le sous-sol si le projet est situé dans une zone où l'infiltration est possible (voir plan des zones favorables à l'infiltration - annexe n° 6.5).
- stockées dans un bassin de rétention et rejetées dans le réseau communal avec un débit limité à 0,5 l/s si le projet est situé dans une zone où l'infiltration est impossible (voir plan des zones favorables à l'infiltration - annexe n° 6.5).

Sont exemptés de cette obligation de gestion des eaux pluviales\* les projets de construction ou de changement de destination touchant au gros œuvre, de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* (200 m<sup>2</sup> en centre-ville ancien) ou de moins de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher (800 m<sup>2</sup> en centre-ville ancien).

On entend par « centre-ville ancien » la zone délimitée par l'avenue Paul Doumer, le boulevard de l'Hôpital Stell, le boulevard Solferino, la rue Masséna, la rue Charles Floquet, et la rue Danielle Casanova.

Dans le cas des extensions, l'ouvrage de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales\* concerne à la fois l'existant et l'extension lorsque le projet génère une augmentation majeure de la surface de toitures et terrasses non accessibles (c'est-à-dire au-delà d'un doublement de la surface), et ne concerne que l'extension dans le cas contraire.

L'ouvrage est dimensionné pour accueillir une pluie d'orage décennale, à l'aide des méthodes officielles de calcul des bassins d'orage, ou de la méthode simplifiée présentée en annexe (pièce n°6.1).

Pour limiter les risques de pollution du sol et d'accumulation de dépôt dans le bassin d'infiltration des eaux pluviales\*, un regard de décantation est installé en amont de cet ouvrage. Le fond de ce regard est relié au réseau avec un débit limité à 0,5 l/s, et une surverse dirige les flux supérieurs à 0,5l/s vers le bassin d'infiltration.

## **3-5 Exutoires\* des eaux de ruissellement**

### **3-5-1 Ruisseaux permanents ou non permanents.**

Les eaux de pluie recueillies par les balcons, loggias, terrasses accessibles, ne peuvent s'écouler librement à l'extérieur sur l'espace public: elles devront être recueillies et dirigées

dans le réseau pluvial de la parcelle sans possibilité d'infiltration et avec un débit de fuite global qui s'impose au projet selon l'article 3.4.

### **3-5-2 Autres eaux de ruissellement**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales\*, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

## **4- Autres fluides**

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

## **5- 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 0,80m<sup>2</sup> 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 UEa, b, c 5- Superficie minimale des terrains constructibles**

### **1 – Dispositions générales**

En secteur UEa, dans le périmètre du parc de Malmaison (Cf. carte annexée au présent règlement), tout terrain pour être constructible doit avoir une surface minimale de terrain constructible de 2 500 m<sup>2</sup>.

En secteur UEb, dans le périmètre du hameau de la Jonchère (Cf. carte annexée au présent règlement), tout terrain pour être constructible doit avoir une surface minimale de terrain constructible de 1 500 m<sup>2</sup>.

Dans les autres secteurs de la zone UE, sans objet car supprimé depuis la mise en application de la loi ALUR.

### **2 – Dispositions particulières:**

Les règles énoncées au paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux terrains ne respectant pas ces règles en cas :

- d'agrandissement d'une construction existante à destination unique d'habitation
- et/ou de la construction d'annexes tel que définie aux articles 6 et 7,
- et/ou de piscines

Le total des constructions, surélévation et/ou extensions ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante avec un minimum de 20m<sup>2</sup> toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieur à 20m<sup>2</sup>.

Les extensions/surélévations devront présenter une volumétrie en rapport avec les 30% autorisés.

## **ARTICLE UEa. b. c 6- 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.

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 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
- Les sous-sols à usage de stationnement.

### **1 – Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées à 6m minimum de l'alignement\* des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées.

### **2 – Dispositions particulières:**

**2.1-** A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule surélévation d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoquées dans les paragraphes précédent à condition d'améliorer l'aspect des constructions et de ne pas aggraver la non-conformité à la règle. Les annexes\* ne bénéficient pas de ces dispositions.

Le total des surélévations ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher du bâtiment à modifier existante à la date d'approbation de la révision du présent PLU, avec un minimum de 20m<sup>2</sup> surface de plancher toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieure à 20m<sup>2</sup>.

La 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.

**2.2-** les CINASPIC\* doivent être implantées à l'alignement\* des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées ou en recul minimum de 1 mètre.

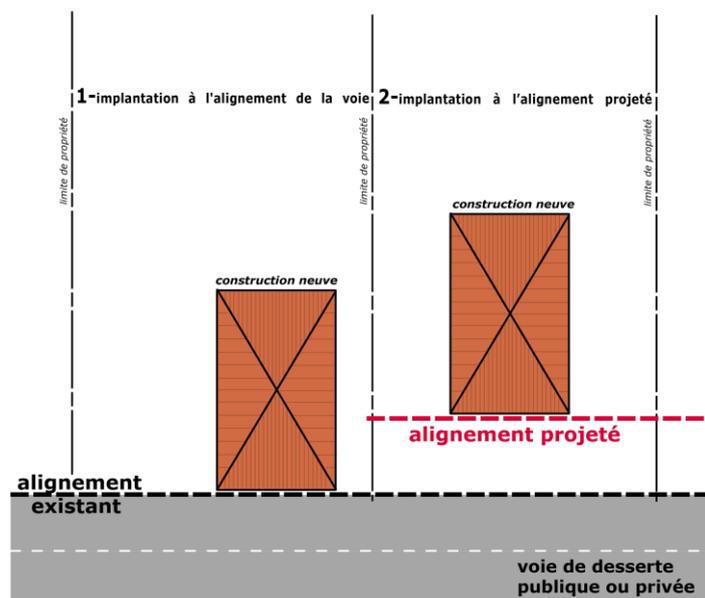
**2.3-** Peuvent être implantés dans la marge de reculement\* sous réserve de s'insérer dans le tissu urbain environnant:

**2.3.1-** deux annexes\* non contiguës d'une hauteur maximale de 2,80m (au faitage ou à l'acrotère\*) et d'une emprise au sol\* maximale de 25m<sup>2</sup> pour l'une et de 9m<sup>2</sup> pour l'autre.

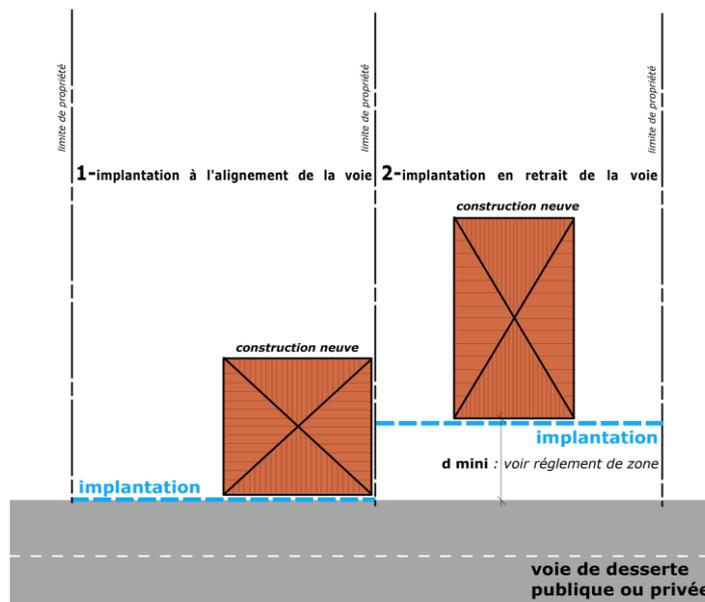
**2.3.2-** pour les terrains en pente, ou dont le niveau est différent de celui du trottoir, une aire de stationnement de 6m par 6m maximum :

- non couverte à l'alignement et, si elle déborde du terrain naturel, l'aménagement d'un volume sous dalle est autorisé uniquement pour du stationnement et à condition de ne pas être clos.
- couverte, à l'alignement ou en recul de 0,50m minimum, sous le terrain naturel conservé ou restitué.

**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 UEa, b, c 7- 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 marquises\* et les auvents de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),
- les balcons ou saillies\* de petites dimensions (0,80m de profondeur maximum)
- Les corniches\*,
- Les débords de toit.
- Les sous-sols à usage de stationnement.

**1- Dispositions générales**

Sauf dans les cas cités au paragraphe 2 – « Dispositions particulières », les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives\* conformément aux dispositions ci-dessous :

**1.1- 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 comportant des baies principales doit être au moins être égale à la hauteur de cette façade ( $H=L$ ) avec un minimum de 8m.

**1.2- Dispositions relatives à l'implantation des façades\* ne comportant pas de baies principales\*:**

La distance entre la limite séparative et tout point de la façade ou partie de façade de la construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment ( $H=L/2$ ) avec:

- Un minimum de 4 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 \* de la voie (ou de chacune des voies) 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 de la limite d'emprise de la voie (ou de chacune des voies), existante à la date d'approbation du PLU \* de la voie (ou de chacune des voies) desservant la propriété

## **2 - Dispositions particulières :**

**2.1-** Les CINASPIC\* *doivent* être implantées sur limites séparative\* ou en retrait minimum de 1,90 mètre.

**2.2-** Peuvent être implantés dans la marge de retrait\* sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant:

- Deux annexes\* non contiguës d'une hauteur maximale de 2,80m (au faîtage\* ou à l'acrotère\*) et d'une emprise au sol\* maximale de 25m<sup>2</sup> pour l'une et de 9m<sup>2</sup> pour l'autre.

### **2.3- Sur les extensions et les surélévations**

#### **2.3.1- En toutes zones est autorisée une surélévation :**

A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule surélévation d'un bâtiment ne respectant pas les règles d'implantations évoqué dans les paragraphes précédents. 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\*.
- s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant:
- La surélévation sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m<sup>2</sup> et si elle respecte les 4 conditions mentionnées ci-dessus.
- que la surélévation présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisés

#### **2.3.2- En zone UEc est de plus autorisée une extension :**

A compter de la date d'approbation de la révision du présent PLU, peut être autorisée une seule extension d'un ne respectant pas les règles d'implantations évoqué 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.
- s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu environnant:
- L'extension sera toujours acceptée si elle est inférieure à 20m<sup>2</sup> et si elle respecte les 4 conditions mentionnées ci-dessus.
- que l'extension présente une volumétrie en rapport avec les 30% autorisés

Toutefois, si le bâtiment à agrandir est implanté sur limite séparative dans les héberges\* d'un bâtiment principal\* voisin contigu lui-même implanté sur cette limite séparative, l'extension ne peut être réalisée sur limite séparative au-delà des héberges\* de ce bâtiment (cf. schéma illustratif article 7).

Un recul d'un minimum de 4m devra être observé au-delà de ces héberges\* et respecter les dispositions générales d'implantation définies au paragraphe 1 – « dispositions générales ».

**2.3.3-** Le total des surélévations et/ou extensions ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante avec un minimum de 20m<sup>2</sup> toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieur à 20m<sup>2</sup>.

**2.3.4-** Les mêmes dispositions sont applicables en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

**2.3.5-** Les annexes\* ne bénéficient pas de ces dispositions.

**3.2.6-** Les extensions mal implantées réalisées en application du présent paragraphe (3.2) ne peuvent comporter que des jours de souffrance\*.

### **3 - Dispositions diverses**

**3.1-** La distance comptée horizontalement\* entre la base d'une baie de toit et la limite séparative doit être au minimum de 8m. Cette distance est réduite de 4m en cas de baie de toit de pièce secondaire. A défaut la base de cette baie doit être positionnée à 1,90m minimum du plancher de la pièce.

**3.2-** La distance entre le nu de la lucarne et la limite séparative doit être au minimum de 8m. Cette distance est réduite de 4m en cas lucarne de pièce secondaire.

**3.3-** Tout point d'une terrasse ou d'une toiture terrasse accessible doit être situé à une distance minimale de 4m de la limite séparative. Cette règle ne s'applique pas si la terrasse ou la toiture terrasse comporte un pare-vue d'une hauteur minimale de 1.90m avec un prolongement en retour de 0.60m.

**3.4- 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.

### **ARTICLE UEa, b, c 8- 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 effectuées 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- Disposition générale**

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 8 m.

#### **2- Dans toutes les zones**

**2.1-** 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 7.2 du présent règlement, et une annexe.

**2.2-** Pour les annexes\* isolées des constructions à destination unique d'habitation\*, d'une hauteur maximale de 2,80m (au faîtiage\* ou à l'acrotère\*), la disposition générale ne s'applique pas. Toutefois un recul minimum de 3m devra être observée entre l'annexe et les autres bâtiments..

**2.3-** Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC\*.

## **ARTICLE UEa. b. c 9- Emprise au sol\* des constructions**

*Champs d'application :* Les dispositions des paragraphes suivants 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 100m<sup>2</sup>, 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.
- aux balcons ou saillies\* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- aux ornements tels que les éléments de modénature, les marquises de petites dimensions
- aux escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée
- aux corniches
- aux débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

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**

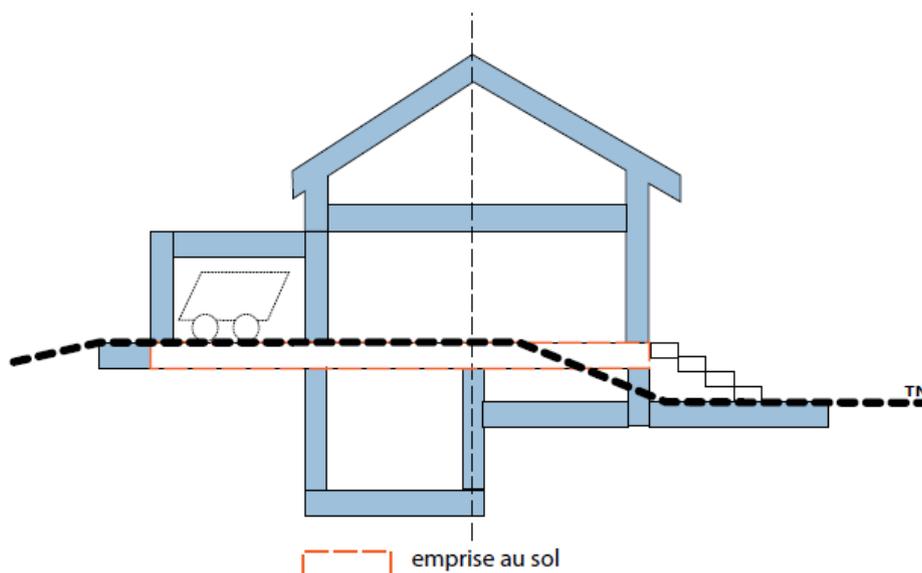
Y compris les bâtiments annexes\* et les emprises des piscines découvertes dépassant du terrain naturel de 0,60m ou plus, l'emprise au sol\* des bâtiments ne pourra excéder les valeurs suivantes :

- Zone UEa : 15 % de la superficie du terrain
- Zone UEb : 20% de la superficie du terrain
- Zone UEc : 25% de la superficie du terrain.

### **2 - Dispositions particulières**

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

## **ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions**



## **ARTICLE UEa. b. c 10- 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.

### **1- Dispositions générales**

**1.1-** La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser :

- 8m à l'égout du toit
- 9m à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse
- 8m au brisis\* dans le cas de toiture à la Mansart
- 10m au faîtage\*.

**1.2-** En cas d'extension telle que définie à l'article UE abc 7.2.3.2 la hauteur ne pourra dépasser :

- 8m au faîtage\*
- 7m à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse
- 6m à l'égout du toit.

### **2 - Dispositions particulières**

**2.1-** Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'il s'agit de l'extension mesurée de parties plus élevées de bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 dès lors que cela est justifié par la préservation de l'unité des bâtiments et au maintien et à la mise en valeur des caractéristiques qui ont prévalu à leur protection.

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

**2.3-** La hauteur maximale des annexes\* ne pourra dépasser 2.80m.

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

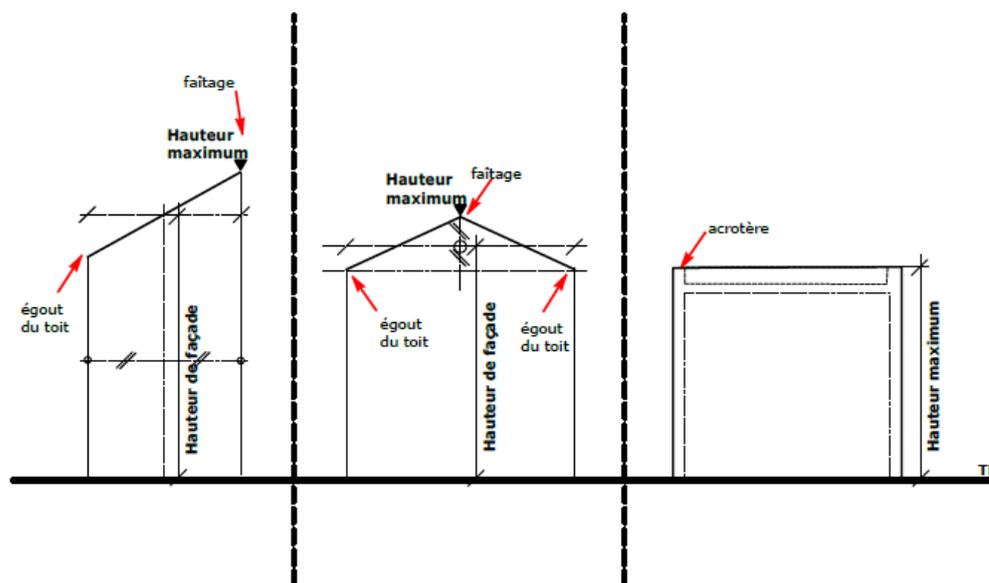
**2.5-** En cas de réhabilitation et/ou rénovation de bâtiments à destination de bureaux\* respectant la RT en vigueur, il est autorisé, hors gabarit, les installations de chauffage et climatisation sous les conditions cumulatives suivantes :

- 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...)

**2.6-** 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 10 : Hauteur maximale des constructions



### ARTICLE UEa, b, c 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 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- Volume

**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. Cette règle ne s'applique pas en cas de dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant

**2.3-** 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 réhabilitation d'un bâtiment existant

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

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

### **3- Toitures**

#### **3.1 Disposition générales**

##### **3.1.1 Types de toitures**

Sont autorisés :

- a) Les toitures à pentes. Dans cette hypothèse la pente être au minimum de 15 °.
- b) Les toitures terrasses non accessibles si elles sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable, et / ou végétalisées
- c) Les toitures végétalisées à pentes sous réserve d'être réalisé sur les bâtiments principaux et à l'intérieur du périmètre dénommé « périmètre à l'intérieur duquel les toitures végétalisées sont autorisées (Parc Naturel urbain) » joint en fin de règlement.
- d) Les toitures terrasses accessibles, dans la limite de 60% de la superficie d'emprise au sol\* de l'ensemble de la construction

##### **3.1.2- Aspect des toitures**

- a) Les toitures des bâtiments principaux doivent être d'aspect tuiles, ardoises ; l'aspect cuivre est autorisé pour les pentes de 15 à 30°. L'aspect zinc est autorisé pour les pentes de 15° et plus. Les annexes peuvent présenter une pente différente en cas d'impossibilité technique et/ou pour des raisons architecturales.
- b) Les terrassons des toitures à la Mansart ainsi que les toitures des annexes\* peuvent être d'aspect zinc, les vérandas\* d'aspect verre ou de qualité équivalente.
- c) Les couvertures d'aspect tôles, fibrociment, papier goudronné sont interdites.
- d) L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdit.

#### **3.2- Disposition diverse**

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.

#### **3.3- Dispositions particulières**

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

**3.3.2-** Les toitures terrasse accessibles sont interdites sur les annexes réalisées dans la marge de recul et de retrait définies aux articles 6 et 7.

**3.3.3-** Les tuiles de couleur noire ou anthracite sont interdites

### **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 :

- L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit
- Les aspects enduits à effet rustique prononcé, (gros grain).
- Les aspects et enduits ciment gris à l'état brut.
- L'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
- L'installation sur les balcons et loggias et 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.

## **4.2 Ravalement**

En cas de ravalement, toutes les façades vues du domaine public doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les pignons aveugles).

## **5- Clôtures**

### **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 des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur.

##### **b) Composition**

- Les clôtures doivent être traitées avec soin, elles peuvent être constituées par les mêmes matériaux que ceux préconisés en façade et doivent s'harmoniser avec celles-ci.
- Leur partie pleine seront réalisées en en aspect maçonnerie de pierre ou enduit. Les grilles seront dans un aspect de ton soutenu ou sombre.
- Les coffrets techniques (électricité, gaz...) et les boîtes aux lettres seront sans saillie sur l'alignement\*.
- Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur est limitée à 0,80m. Elles seront préférentiellement doublées d'une haie végétale.
- Sur l'avenue Napoléon Bonaparte (RN13) les clôtures sur voie doivent être constituées d'une grille peinte (teintes sombres) sur partie pleine en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,20m à partir du trottoir.

##### **c) Aspect**

- Les clôtures devront présenter une teinte sombre.
- Les clôtures seront à claire voie.
- La pose d'écrans de toute nature (aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

#### **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 par rapport au terrain sur lequel elle est édifiée.

- 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 particulières**

**5.2.1 -** Clôtures traditionnelles : lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci devra 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.

**5.2.2-** Les clôtures ayant l'aspect de châtaignier naturel sont autorisées en zone UEb et zone UEc à l'ouest de la rue du général de Miribel et au sud de la route de l'Empereur à condition qu'elles s'intègrent à la rue et soient en harmonie avec le bâtiment existant.

**5.2.3-** Dérogation aux règles de hauteurs en vue d'une harmonie et d'une intégration dans l'environnement, la hauteur maximale autorisée de la clôture sera de 2,50m.

**5.2.4-** Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC\*.

## **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 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 UFa. b. c 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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.

### **1- Dispositions générales**

Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après :

#### **1.1 - Dimensions des places :**

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

	<b>Places</b>	<b>Boxes/Auvents</b>
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 place ou le boxe dispose d'un accès direct sur la voie.

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

#### **1.2 - Accès, rampes et circulations :**

Dans la propriété, les accès aux aires de stationnement feront 3,00m de largeur minimum.

Les rampes accès et circulations ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. 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.

Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5m.

#### **1.3 - Surfaces de stationnement véhicules**

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25m<sup>2</sup>/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:**

<b><u>d'habitation*</u></b>	0,5 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure à 20 m <sup>2</sup> .
	0,8 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 20m <sup>2</sup> et inférieure à 30m <sup>2</sup>
	1 place minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30m <sup>2</sup> et inférieure à 65m <sup>2</sup> .

	<p>2 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 65m<sup>2</sup> et inférieure à 200m<sup>2</sup>.</p> <p>3 places minimum par logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200m<sup>2</sup>.</p> <p>Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus pour tous immeubles d'habitation* de plus de 10 logements.</p>
<b><u>de bureaux*</u></b>	<p>Au minimum 1 place /55m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Au maximum 1 place /50m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Des points de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable devront être prévus.</p>
<b><u>de commerce*</u></b> :	Au minimum 56% de la surface de plancher, avec un minimum 2 places
<b><u>d'hôtel*</u></b> :	1 minimum place pour 2 chambres
<b><u>CINASPIC*</u></b>	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 : Normes de stationnement des constructions à destination de bureau**

	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 <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place /80m <sup>2</sup> de surface de plancher
Normes Maximales	1 place /60m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place /60m <sup>2</sup> de surface de plancher

Dans l'hypothèse où une parcelle\* est située à cheval sur l'un des deux périmètres visés ci-dessus pour une partie et à l'extérieur de ce périmètre pour l'autre partie, la règle suivante s'applique :

- si la surface de la partie de parcelle\* située dans l'un des deux périmètres visés aux 1 et 2 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 deux périmètres visés aux 1 et 2 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.

### **1.3.3 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes :**

#### **a) Disposition générale**

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.

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.

## b) normes minimales

<b>- Habitation* :</b>	Pour les constructions neuves de plus de deux logements : 0,75m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m <sup>2</sup> .  Dans les autres cas, les locaux ou emplacements vélos devront être de superficie suffisante pour répondre aux besoins des usagers
<b>- Bureau*, artisanat*, commerce*, entrepôt*, hôtel*:</b>	1,5% de la superficie de la norme minimale définie au paragraphe 1.3.1
<b>- Autre destination :</b>	en fonction des besoins estimés.

## b) Disposition particulière

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 - Dispositions diverses :**

**1.4.1-** 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.

**1.4.2-** 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.

**1.4.3-** 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.

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

**1.4.5-** 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 au regard de la destination. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

**1.4.6-** Excepté lorsqu'il s'agit de CINASPIC\* ou de l'extension d'une construction d'habitation\*, une proportion de 60 % (arrondi à l'unité inférieure) 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 ou sous auvents.

Cette disposition ne s'applique pas dès lors que le nombre de place de stationnement est inférieur ou égal à deux.

**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 40m<sup>2</sup> surface de plancher, les normes de stationnement définies par le paragraphe « 1 - dispositions générales » ne sont pas applicables,
- si celle-ci est supérieure à 40m<sup>2</sup> 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.

## **ARTICLE UEa, b, c 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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 vert\* de pleine terre\*

- En zone UEa 55% au moins de la superficie du terrain. La surface d'espace vert est portée à 60% de la surface de terrain lorsque celle-ci excède 500m<sup>2</sup>.
- 50% au moins de la superficie du terrain en zone UEb. La surface d'espace vert est portée à 55% de la surface de terrain lorsque celle-ci excède 500m<sup>2</sup>.
- En zone UEc 50% au moins de la superficie du terrain. La surface d'espace vert est portée à 55% de la surface de terrain lorsque celle-ci excède 500m<sup>2</sup>.

A l'exception des extensions de bâtiments existants et de construction d'annexe, ces surfaces devront être continues et sans enclave bâtie.

**1.3-** Les reculs par rapport à l'alignement, hors accès, allées et stationnements seront traités majoritairement en espaces verts.

**1.4-** Les dispositions des paragraphes précédents (1.1, 1.2 et 1.3) 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.

**1.5- Espaces verts à protéger\*:** Les espaces verts à protéger au titre de l'article L.151- 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.

**1.6- 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.

**1.7- 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.

**1.8 - 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.

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

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 50m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup>

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"> <li>• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 100m<sup>2</sup> et 400m<sup>2</sup>

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"> <li>• Soit 2 arbres de petit développement*</li> <li>• Soit 1 arbre de moyen développement*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 400m<sup>2</sup> et 700m<sup>2</sup>

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"> <li>• Soit 1 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement*</li> <li>• Soit 1 arbre de grand développement* et 1 arbre de petit développement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie compris entre 700m<sup>2</sup> et 1 000m<sup>2</sup>

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"> <li>• Soit 2 arbres de petit développement* + 1 arbre de moyen développement + 1 arbre de grand développement*</li> <li>• Soit 2 arbres de moyen développement + 1 arbre de grand développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres

- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1 000m<sup>2</sup>

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"> <li>• Soit 2 arbres de moyen développement* + 2 arbres de grand développement*</li> <li>• Soit 3 arbres de grand développement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cépées* en 150/200 cm (hauteur)</li> <li>• tiges en 14/16 cm (diamètre du tronc à 1 mètre)</li> </ul>	2 mètres

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

## **2- Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC\* (y compris locaux annexes\*)

## **ARTICLE UEa. b. c 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

### **1 – Dispositions générales**

En secteur UEa, le COS est fixé à 0,15 pour le Parc de Malmaison (Cf. carte annexée au présent règlement).

En secteur UEb, le COS est fixé à 0,15 pour le Hameau de la Jonchère (Cf. carte annexée au présent règlement).

Dans les autres secteurs, sans objet car supprimé depuis la mise en application de la loi ALUR.

### **2 – Dispositions particulières:**

Les règles énoncées au paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux terrains ne respectant pas ces règles en cas :

- d'agrandissement d'une construction existante à destination unique d'habitation
- et/ou de la construction d'annexes tel que définie aux articles 6 et 7
- et/ou de piscines

Le total des constructions, surélévation et/ou extensions ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher existante avec un minimum de 20m<sup>2</sup> toujours accepté si le résultat de l'application des 30% est inférieur à 20m<sup>2</sup>.

Les extensions/surélévations devront présenter une volumétrie en rapport avec les 30% autorisés.

## **ARTICLE UEa. b. c 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétiques et environnementales**

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

**2-** 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...

## **ARTICLE UEa. b. c 16 - 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.