

ZONES UL ULa, ULb,

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 UL correspondent aux zones d'espaces verts, de loisirs, de sports et d'accueil divisées en 2 sous-secteurs :

- Zone ULa : Zone paysagère comprenant les parcs, les berges de seine et les espaces de loisirs à caractère paysager (hippodrome, Golf).
- Zone ULb : Zone comprenant les équipements sportifs et de loisirs, les espaces récréatifs, les établissements hôteliers et les établissements scolaires.

ARTICLE UL1- Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Zones ULa

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UL2.

2 - Zones ULb

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

2.2- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols* nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.4421-19k 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.

2.3- Les constructions à destination d'artisanat*, d'industrie*, et à destination principale d'entrepôt*.

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

ARTICLE UL2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Dans toutes les zones :

1.1- Les aménagements et ouvrages nécessaires aux différents réseaux et CINASPIC*.

1.2- 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.

1.3- 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).

1.4- Au titre de l'article L.151-19 tout projet (démolition, extension, réhabilitation...) portant sur un « bâtiment remarquable à protéger » repéré 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.

2- En zone ULa

2.1- L'aménagement et le confortement sans extension des constructions existantes dans le volume existant ou leur reconstruction sur place dans un volume identique, à condition que les constructions :

- respecte le caractère paysager de la zone
- ou constituent les structures indispensables à l'exploitation ou à la maintenance de la zone (par exemple logement de gardien, restaurant, bar, sanitaire...).
- que les aménagements soient conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage et notamment en ce qui concerne les nuisances sonores de toutes natures.

2.2- Les travaux de consolidation des berges, l'aménagement de pontons et d'infrastructures fluviales qui n'aient pas pour effet d'accroître les risques d'inondation.

3- En zones ULb

3.1- 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.

3.2- L'extension ou la transformation des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration 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.

3.3- Les constructions à destination d'habitation*, de bureaux*, de commerce* et hôtelier*, les constructions nouvelles, l'extension, l'aménagement, le confortement des constructions existantes ou leur reconstruction sur place dans un volume identique, à condition que les constructions :

- répondent à la vocation de sport ou de loisir qui est celle de la zone
- ou constituent les structures d'accueil et d'accompagnement indispensables à l'exploitation et à la maintenance de la zone de sport et de loisir (par exemple logement de gardien, restaurant, hôtel, bar...).
- que les aménagements soient conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage et notamment en ce qui concerne les nuisances sonores de toutes natures.

ARTICLE UL 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 3,50m.

Voies nouvelles : lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telles sortes 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 à un accès par tranche entamée de 30m de façade*.

ARTICLE UL 4- 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.

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 m² 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 m²

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 m³, 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 m²

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 m² d'emprise au sol* (200 m² en centre-ville ancien) ou de moins de 170 m² de surface de plancher (800 m² 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 0,80m² minimum par logement dans le cas d'habitat de type collectif.

Dans les autres cas, y compris pour 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 UL 5- Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE UL 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 petites dimensions (0,80m de profondeur maximum pour les auvents),
- les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- les corniches*,
- les débords de toit.

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées:

1.1- Zone ULa:

- Soit à l'alignement*, des voies publiques actuelles ou futures opposé ou en limite d'emprise des voies privées
- Soit ou en recul*. Dans cette hypothèse, le retrait devra être identique à celui existant

1.3- Zone ULb : à 4m minimum de l'alignement* des voies publiques actuelles ou futures ou de la limite d'emprise des voies privées.

2- Dans toutes les zones :

2.1- Exception faite de l'aménagement de saillies* sur l'alignement* existantes (telles que transformation de balcons en loggia*) dont les dimensions ne respecteraient pas les règles ci-dessous et sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie, les saillies* sur l'alignement* ne sont autorisées que sur les voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8m. :

- Pour les voies communales, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur ou 1m pour les balcons ;
- Pour les autres voies publiques, il sera fait application du règlement du gestionnaire de la voie concernée.

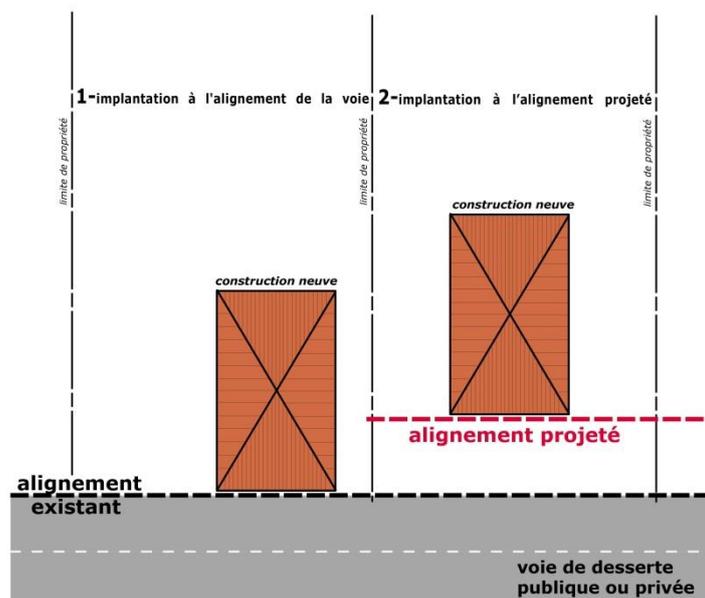
2.2- A l'exception des constructions réalisés au-dessus de l'A86, les saillies* sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80m ou 1m pour les balcons et qu'elles soient situées à 3,50m au moins du sol fini.

2.3- Les CINASPIC* doivent être implantées

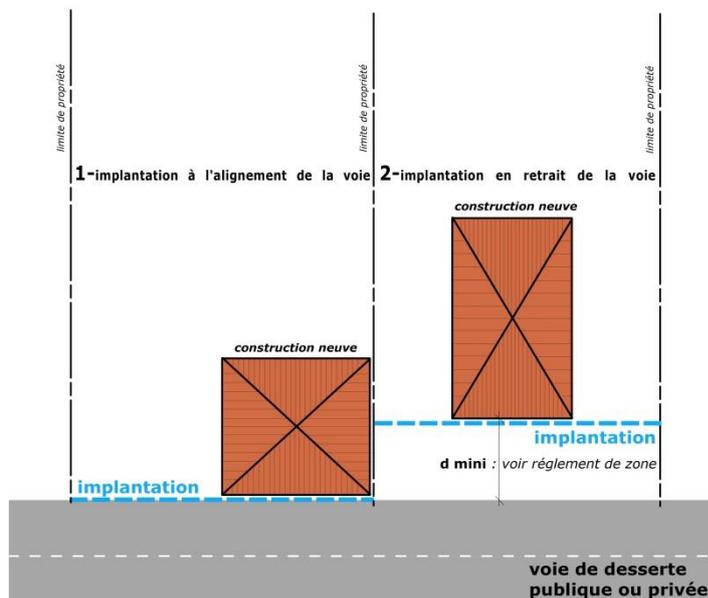
- Soit à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou en limite d'emprise des voies privées
- Soit en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles ou futures, ou de la limite d'emprise des voies privées

2.4- Les constructions doivent être implantées à 5m des emprises de l'autoroute A86

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 UL 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* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- les corniches*,
- les débords de toit.

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

1.1- Zone ULa:

- Soit sur limites séparative
- Soit ou en retrait. Dans cette hypothèse, le retrait devra être identique à celui existant

1.2 - Zone ULb : en retrait des limites séparatives. Dans cette hypothèse 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 ou partie de façade (**H=L**) avec un minimum de 10m.

2 - Dispositions particulières

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

2.2- 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 deux constructions est régie par l'article 8 du règlement.

2.3- En zone ULb : les constructions annexes* (vestiaires, sanitaires...) d'une hauteur de façade* inférieure à 3,20m peuvent s'implantées sur limites séparatives.

ARTICLE UL 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 effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30m au plus.
- les marquises de petite dimension,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée
- les balcons ou saillies* dont la profondeur ne dépasse pas 1,5m utile.
- les corniches*,
- les débords de toit.

1 - Dispositions générales

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 4 m.

2 - Dispositions particulières

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

ARTICLE UL 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 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.
- 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

1.1 - En zone ULa

L'emprise au sol ne peut être supérieure à celle des bâtiments existant.

Une extension limitée à 30% de la surface du bâtiment existant est cependant autorisée.

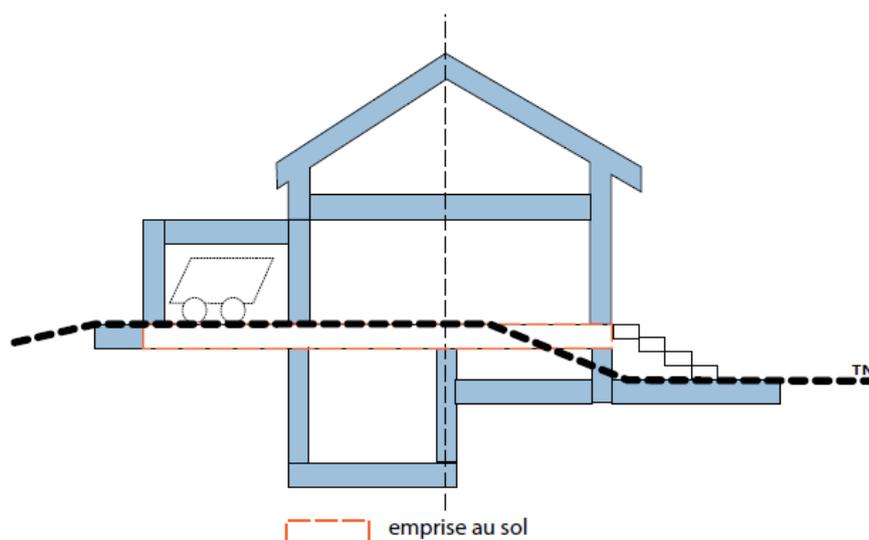
1.2 - En zone ULb

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% 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 UL 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.

1- Dispositions générales

1.1- En zone ULa la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser :

- 9m à l'égout du toit
- 10m à l'acrotère* en cas de toiture terrasse
- 10m au brisis* dans le cas de toiture à la Mansart
- 11m au faîtage*.

1.2- En zone ULb la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser :

- 12m à l'égout du toit
- 13m à l'acrotère* en cas de toiture terrasse
- 13m au brisis* dans le cas de toiture à la Mansart
- 14m au faîtage*.

2 - Dispositions particulières

2.1- 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.

2.2- 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 :

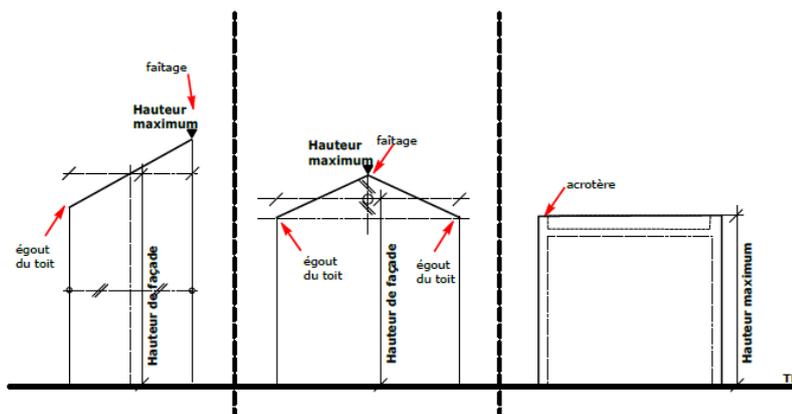
- elles ne dépassent pas un étage soit 3 mètres de hauteur maximum
- elles sont en recul de 3 mètres minimum par rapport aux façades*
- elles s'étendent au maximum sur une superficie au plus égale à 15% de l'emprise au sol* du bâtiment. Cette règle ne s'applique pas pour les dispositifs de production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

2.3- Pour les terrains en pente, les façades* des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade* ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade*.

En cas d'extension, le calcul de la hauteur se fera à partir du point médian de la façade de l'extension.

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

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions



ARTICLE UL 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

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- Volumes

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

3- Toitures

3.1 Dispositions générales

3.1.1 Types de toitures

Les toitures à pentes et les toitures terrasses sont autorisées

Toitures végétalisées : les toitures végétalisées sont autorisées uniquement à l'intérieur du périmètre dénommé « périmètre à l'intérieur duquel les toitures végétalisées sont autorisées (Parc Naturel Urbain) » joint en fin de règlement.

3.1.2- Aspect des toitures

- Les couvertures d'aspect tôles, fibrociment, papier goudronné sont interdites.
- A l'exception des constructions nécessaires aux CINASPIC*, les toitures des autres constructions doivent être d'aspect tuiles, ardoises, zinc, cuivre ou équivalent.

3.1 Dispositions particulières

Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées :

- si leur intégration au bâti environnant le justifie
- si elles sont végétalisées et / ou sont supports de dispositifs d'énergie renouvelable
- ou si elle constitue un élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment

4- Façades*

4.1- Aspect et matériaux:

4.1.1- Les façades* latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes* 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- En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures* et l'aspect préexistants devront être restitués.

4.1.3- 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 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* doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades* 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 de portail 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.
- Les coffrets techniques (électricité, gaz...) et les boîtes aux lettres seront sans saillie sur l'alignement*.
- 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 clôtures à l'alignement devront comporter un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m à partir du trottoir, elles seront à claire-voie*.
- Les grilles à barreaudage ne peuvent être obturées, elles peuvent être doublées d'une haie végétale.

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. Les aspects interdits pour ces obstructions sont : les canisses, panneaux, films, etc. d'aspect plastique.

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 particulières

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

5.2.2- 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.

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

6. Dispositions Diverses

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 UL 12- 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 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

1.1.2 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	5,00 m

Les rampes 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.

Pour les rampes à sens unique le rayon de courbure extérieur ne peut être inférieur à 8,50 mètres. Pour les rampes à double sens le rayon de courbure extérieur ne peut être inférieur à 11 mètres.

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- Normes de stationnement des constructions à destination:

<u>-d'hôtel*</u>	1 minimum place pour 2 chambres
<u>Autre destination :</u>	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 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 à destination »

1.4 - Surfaces de stationnement vélos et poussettes :**1.4.1- 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.

1.4.2- normes minimales

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

1.4.3- 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

1.5- 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- 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.

1.5.3- 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.

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

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 » ne 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.

ARTICLE UL 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, 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- Les reculs par rapport à l'alignement* seront traités majoritairement en espace vert*.

1.3- Les dispositions des deux paragraphes précédents (1.1 et 1.2) 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.

1.4- 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.

1.5 - Arbres Remarquables : Les arbres remarquables à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19 et 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.

1.6- 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.

1.7 - 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.

1.8- 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.

2- Dans toutes les zones :

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

ARTICLE UL 14- Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE UL15 – 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 UL16 - 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.