

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT D'URBANISME

DATE	OBJET
07.12.2015	Approbation du PLU – Délibération du Conseil Municipal de Garches
18.05.2020	Mise à jour n° 1 – Arrêté de l'EPT « POLD »
30.06.2020	Modification n° 1 – Délibération de l'EPT « POLD »
15.02.2022	Modification simplifiée n° 2 - Délibération de l'EPT « POLD »
23.09.2025	Modification n° 3 - Délibération de l'EPT « POLD »

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3-6
1.1 – Champ d'application territorial du plan	3
1.2 – Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	3-4
1.3 – Division du territoire en zones	4
1.4 – Adaptations mineures de certaines règles	4
1.5 – Reconstruction suite à sinistre	4-5
1.6 – Prescriptions d'isolement acoustique	5
1.7 – Protection du patrimoine archéologique	5
1.8 – Éléments des patrimoines bâtis et naturels à protéger	5-6
1.9 – Stationnement pour la construction de logements locatifs sociaux	6
1.10 – Prescriptions architecturales, environnementales et paysagères	6
 2^{ème} PARTIE – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	 7-41
2.1 – Zone UA	7-13
2.1 – Zone UC	14-20
2.1 – Zone UE	21-27
2.1 – Zone UL	28-33
2.1 – Zone N	34-37
 3^{ème} PARTIE – EMBLEMENTS RESERVES	 38-41
 4^{ème} PARTIE – ANNEXES	 42-59
4.1 – Définitions de certains termes utilisés dans le présent règlement	42-43
4.2 – Délimitations de quartiers décrits au règlement	43-48
4.3 – Liste du patrimoine bâti remarquable	49
4.4 – Prescriptions architecturales – Cahier des couleurs de Garches	50-59

I^{ère} PARTIE – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I.1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques (particuliers) comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Garches.

Ses dispositions sont opposables pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme

Attention, des règlements spécifiques aux lotissements trouvent à s'appliquer dans certains cas. Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel. En application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges, deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

I.2 – Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

Les dispositions de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme : sursis à statuer

Les dispositions de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme :

- Article R.111-2 : atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Article R.111-4 : conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- Articles R.111-20 à R.111-27, dont :
 - Article R.111-26 : conséquences dommageables pour l'environnement,
 - Article R.111-27 : 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.

a) Les Servitudes d'Utilité Publique qui instituent une limitation administrative au droit de propriété. La liste figure dans un document annexe.

Les servitudes d'alignement imposant un recul des constructions à réaliser sont décrites aux plans de zonage et d'alignement ainsi que dans un document annexe.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- Les espaces naturels sensibles (art. L.142-1)
- Le droit de préemption urbain (art. L.210-1) : L'ensemble des zones urbaines (U) est soumis au Droit de Préemption Urbain renforcé conformément à l'article R.211.1 et suivants du Code de l'urbanisme, selon les modalités définies en Conseil de Territoire.
- Le règlement départemental d'assainissement des Hauts-de-Seine,
- Le règlement du service assainissement Paris Ouest La Défense
- Les servitudes de périmètre d'attente au titre du 5° de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme (PAPAG) Les emplacements réservés (art. L123-1-5 et suivants).
- Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique,
- Les périmètres du Projet Urbain Partenarial en substitution de la taxe d'aménagement.

I.3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme de Garches est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N). A chacune des zones s'appliquent les dispositions au titre II du présent règlement.

1) La zone urbaine comprend les zones « U » :

- La zone UA
- La zone UC
- La zone UE
- La zone UL

2) La zone naturelle comprend la zone : « N »

3) Règlement d'urbanisme et emplacements réservés

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements figurent dans un document annexe joint au dossier avec indication sur les plans du zonage applicable.

Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue à l'article L.-433-1 du Code de l'Urbanisme pour les constructions à titre précaire.

I.4 – Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.-152-3 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions de l'article 1 et 2 ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation ou adaptation mineure.

I.5 – Reconstruction suite a sinistre

La reconstruction sur un même terrain, de bâtiments ou de corps de bâtiments légalement édifiés peut être autorisée, à condition que la nouvelle construction ait la même destination que la construction initiale et qu'elle présente une emprise au sol et une surface de plancher au plus égale à la surface de plancher au maximum égales à celles de la construction initiale. Ce afin :

- soit d'assurer la conservation du patrimoine immobilier bâti, de manière à maintenir la capacité économique et résidentielle de la Commune,
- soit de moderniser ce patrimoine, sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsqu'il est soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté ne satisfaisant pas aux dispositions d'ordre public applicables en matière d'urbanisme (hygiène, salubrité, sécurité),
- soit de maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issu notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence du front bâti de rue,
- soit de mettre en valeur le patrimoine architectural en assurant un front bâti cohérent au droit de la voie par la couverture des murs pignons existants (terrains d'angle, terrains bordés par plusieurs voies, dents creuses, ...).

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans tous les cas, une demande de permis de construire devra être déposée en mairie.

1.6 – Prescriptions d'isolement acoustique

L'arrêté préfectoral n° 2000-208 du 26 juillet 2000 porte classement des infrastructures de transports terrestres et prescrit l'isolation acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit ainsi que la carte associée aux Plans de Prévention du bruit dans l'environnement (art. L.572-10 du Code de l'Environnement).

L'arrêté préfectoral n°2018-2-405 du 28 décembre 2018 porte approbation des cartes de bruit relatives aux infrastructures routières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules et aux infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de train.

Les façades des bâtiments concernés doivent ainsi bénéficier d'un isolement suffisant en fonction du type de la voie, du nombre de files de circulation, du type d'urbanisme, de la distance de la voie, de la hauteur de la construction.

1.7 – Protection du patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (art. L.531-14 du Code du Patrimoine) en procédant à une déclaration en mairie et au service régional de l'archéologie.

Les abords de l'église sont particulièrement concernés.

1.8 – Eléments des patrimoines bâtis et naturels à protéger

Le PLU protège, en application de l'articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'Urbanisme, le patrimoine bâti qui possède une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage dans la formation de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. Ces éléments remarquables sont de trois type : des éléments bâtis remarquables spectaculaires, des ensembles bâtis remarquables, et des éléments bâtis remarquables. Ils font l'objet d'une annexe spécifique du PLU et leur liste est rappelée en annexe du présent règlement. Ils sont désignés au document graphique.

Par principe, toutes dispositions doivent être prises pour conserver les éléments identifiés comme remarquables au PLU. Tous travaux réalisés sur les constructions et ouvrages supportant ces éléments doivent obligatoirement prévoir la conservation des éléments architecturaux remarquables en façade, en toiture et sur clôture. Ils doivent contribuer à les mettre en valeur ou les restaurer. La suppression de ces références remarquables du patrimoine urbain ou architectural oblige de prévoir leur reconstitution ou leur restauration dans la réalisation du projet en justifiant leur suppression qui doit être liée à des contraintes techniques, de sécurité et/ou géotechniques.

Il en est de même pour ce qui concerne le patrimoine végétal qui présente un intérêt de conservation dans l'équilibre du paysage. La liste des arbres identifiés figure dans un document annexe au présent règlement. Ils sont désignés au document graphique. Leur abattage est interdit sauf en cas de risque avéré pour la sécurité des personnes et des biens, ou de mauvais état phytosanitaire tel qu'aucune mesure de préservation ne permet de sauver l'arbre concerné. Le Guide de l'arbre du Département des Hauts-de-Seine joint en annexe définit les règles à appliquer pour protéger de manière efficace les arbres départementaux dans le cadre de travaux d'aménagements.

En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu.

Des espaces paysagers à protéger sont également identifiés sur le document graphique. Il s'agit d'espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale

ou paysagère, notamment en termes de mise en valeur d'une construction ou d'une vue lointaine. L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé généralement en pleine terre, avec une logique de continuité herbacée au sol.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences adaptées au site et à l'évolution du climat.

1.9 – Stationnements pour la construction de logements locatifs sociaux

En application des articles L.151-34 à L.151-36 du Code de l'Urbanisme, les exigences en matière de stationnement du présent PLU sont modulées pour les projets destinés à l'habitation situés à moins de 500 m d'une gare :

Pour les logements mentionnés à l'article L. 151-34 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement social,

Pour les autres constructions destinées à l'habitation, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans un rayon n'excédant pas 300 m ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Ces dispositions s'appliquent dans toutes les zones du PLU à Garches.

1.10 – Prescriptions architecturales, environnementales et paysagères

Les prescriptions architecturales, environnementales et paysagères jointes en annexe et auxquelles renvoie le règlement d'urbanisme relèvent de la préconisation.

Les dispositions qui sont décrites visent à préserver des éléments remarquables et structurants participant à la composition du paysage garchois et à faciliter l'insertion des constructions nouvelles dans l'environnement existant.

2^{ème} PARTIE – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

Il s'agit d'une zone dense à dominante d'habitat avec des commerces et des services où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Elle couvre les quartiers du centre-ville, de la gare et du Petit-Garches.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : occupation et utilisation du sol interdites

I.1 – Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entreposage sauf dans l'emprise ferroviaire où elles sont permises. L'emprise ferroviaire est définie en annexe du règlement.

I.2 – Toutes constructions, dépôts ou aménagements, même à titre provisoire, apportant une nuisance tant du point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique (dépôts de ferraille, de matériels, d'épaves, de combustibles solides ou liquides, de matériaux, ...).

I.3 – Le camping et le caravanage.

I.4 - Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à un projet de construction.

Article UA 2 : occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 – Il sera créé au moins 30 % de logements sociaux dans tout programme de construction, d'aménagement ou de changement de destination de locaux à partir de 800 m² de surface plancher à destination d'habitation. Ces logements sociaux devront représenter au moins 30 % du nombre total de logements à l'issue du projet.

2.2 – Les travaux portant sur le patrimoine bâti et naturel à protéger sont autorisés à condition de respecter les dispositions aux articles I.8 et I.10 du présent règlement. Une attention particulière sera portée aux qualités architecturales du projet, aux matériaux employés, et au traitement des espaces libres.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : voie et accès

3.1 – Pour être constructible, un terrain non bâti doit être accessible à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 3 m. Cette largeur de voie d'accès ne s'impose pas aux terrains déjà bâtis.

3.2 – La voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.3 – Les opérations d'aménagement créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.

3.4 – Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UA 4 : desserte par les réseaux

4.1 – Eau : Toute construction nouvelle ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément aux règles en vigueur.

4.2 – Assainissement : Toute construction nouvelle ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement en vigueur.

Conformément aux règlements d'assainissement en vigueur (POLD ou Département selon l'adresse du point de rejet), quels que soient le terrain concerné, le statut du porteur de projet et l'état d'imperméabilisation initiale, les eaux de ruissellement générées par toute nouvelle construction, tout nouvel aménagement où toute extension doivent être gérées sur l'emprise du projet, a minima jusqu'à la pluie de retour 10 ans, sans raccordement direct ou indirect au réseau public d'assainissement sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée. Le mode de gestion à la source des eaux pluviales doit être étudié dès la conception, comme une composante à part entière du projet.

Pour les pluies exceptionnelles (au-delà de la décennale), il convient d'anticiper les écoulements des eaux pluviales ainsi que leurs conséquences sur les biens et les personnes.

Rappel : Le service assainissement n'est pas tenu de collecter les eaux pluviales. Leur rejet au réseau public est soumis à dérogation.

4.3 – Réseaux secs : Tous les fileries et branchements (électricité, courants faibles, câbles et réseaux divers) doivent être réalisés en souterrain.

4.4 – Déchets urbains : Un ou plusieurs locaux ou emplacements extérieurs pour recevoir des containers. Ces locaux et emplacements devront être facilement accessibles aux habitants.

Article UA 5 : caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UA 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

6.1 – Les constructions, à l'exception des annexes, doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées desservant la propriété. Une implantation en retrait est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- pour se raccorder à une construction voisine en recul,
- pour préserver des plantations existantes,
- pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage,

6.2 – Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension et surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement proche.

6.3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire, situées dans l'emprise ferroviaire ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 7 : implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives de terrain

7.1 – Les constructions, à l'exception des annexes, doivent respecter les règles de retrait qui suivent :

- a) les façades sans baies sont autorisées en limites séparatives ou en retrait à condition de respecter un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée,
- b) les façades comportant des baies principales doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport à la limite séparative opposée,
- c) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée.

7.2 – L’extension et la surélévation d’une construction existante ne respectant pas les retraits définis précédemment peuvent être réalisées en respectant la même implantation que celle de la construction existante sous réserve d’une insertion qualitative dans l’environnement proche.

7.3 – Sont exclus des règles de retrait, les éléments architecturaux cités en annexe du règlement relative aux annexes et plus précisément dans la définition du retrait des constructions.

7.4 – Ces dispositions ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l’activité ferroviaire, situées dans l’emprise ferroviaire ni aux services publics ou d’intérêt collectif.

Article UA 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 – Dans le cas de plusieurs constructions séparées, autres que des annexes, il convient de respecter une distance minimum entre les façades qui devra être :

- de 6 m si l’une des façades comporte au moins une baie principale,
- de 3 m dans les autres cas.

8.2 – Ces dispositions ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l’activité ferroviaire, situées dans l’emprise ferroviaire, ni aux services publics ou d’intérêt collectif.

Article UA 9 : emprise au sol

Sans objet.

Article UA 10 : hauteur maximum

10.1 – Le plafond de la zone est le suivant :

- Quartier centre et gare : 15 m.
Cette hauteur est majorée de 2 m pour un niveau en attique respectant un retrait d’au moins 1 m calculé à partir du nu extérieur de la façade du niveau inférieur.
Cette hauteur est limitée à 12 m en limite séparative avec un terrain situé en zone UE.
- Quartier de la Poste et de l’Abreuvoir : 13 m au faîtage ou à l’acrotère
La hauteur à l’égout du toit est fixée à 10 m.
- Quartier du Petit-Garches : 11 m au faîtage ou à l’acrotère.
La hauteur à l’égout du toit est fixée à 8 m.

Les quartiers sont identifiés en annexe du règlement.

10.2 – Dans le cas des annexes, la hauteur maximum est la suivante :

- 3,5 m au faîtage,
- 3 m à l’acrotère ou égout du toit.

10.3 – Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminée, conduits, capteurs d’énergie solaire, garde-corps ajourés, ...) sont exclus des règles de hauteur. Les cabines d’ascenseurs et les locaux divers ne peuvent dépasser 1 m au-dessus du plafond de la zone.

10.4 – En cas d’extension ou de surélévation d’une construction existante, la hauteur maximum sera celle de la construction existante ou de celle qui lui est contigüe si l’une ou l’autre dépasse le plafond de la zone fixée à l’article 10.1.

Article UA 11 : aspect extérieur – clôtures

11.1 – Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains qu’à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du Code de l’Urbanisme).

Aspect extérieur

11.2 – Les surfaces visibles de l’extérieur de la construction, destinées à recevoir un parement ou un enduit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...), ne peuvent être laissées brutes de fabrication et doivent être revêtues.

11.3 – Sont interdits :

- les assemblages de couleurs non définis dans le guide des « couleurs de Garches » présenté à l’annexe du règlement,
- les couvertures en tôle, en amiante, d’aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles, en ardoises composites ou bac acier,
- les clôtures en éléments de plastique,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les matériaux réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l’état brut y compris sur les clôtures,
- les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres.

11.4 – 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 constructions existantes sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents. Ces dispositions s’appliquent également aux murs de clôture et de soutènement en limites de propriété.

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

11.6 – Le traitement des devantures de commerce est laissé à l’appréciation de l’enseigne à condition de bien s’intégrer par rapport à la façade de l’immeuble.

11.7 - Pour les constructions neuves à destination de logement d’au moins 3 logements, chaque logement doit disposer au minimum d’un espace extérieur privatif (jardin, balcon, terrasse, loggia...)

11.8 - Les installations techniques de type pompe à chaleur, dispositif extérieur de ventilation, de chauffage ou de climatisation... doivent être habillées d’un cache ou d’un coffrage anti-bruit.

Clôtures

11.9 – La hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m à l’exception des piliers des portails d’entrée limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d’une haie végétale.

11.10 – Le long des voies, les clôtures comportent des parties pleines d'une hauteur maximale de 0,80 m à partir du trottoir. En bordure des voies départementales, les clôtures pleines sont autorisées sauf en cas de servitudes de visibilité. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique. Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

11.11 – Les clôtures à claire-voie ou grillage à prévoir en partie supérieures des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine. Les parois constituées d'échalas accolés sont assimilées à un mur plein. L'utilisation des éléments en bambou est proscrite. Seules les constructions situées le long boulevard Raymond Pointcarré et du boulevard du Général de Gaulle peuvent bénéficier de clôture en mur plein.

11.12 – Des passages seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

11.13 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire, situées dans l'emprise ferroviaires, ni aux services publics.

11.14 – Conformément à l'article L114-I du code de la sécurité routière, les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Bâti protégé

11.15 – Les travaux portant sur le patrimoine bâti à protéger doivent respecter les dispositions des articles 1.8 et 1.10 du présent règlement. Une attention particulière doit être portée aux qualités architecturales du projet, aux matériaux employés, et au traitement des espaces libres.

Article UA 12 : stationnement

12.1 – Les places de stationnement ont une longueur de 5 m et une largeur de 2,3 m.

12.2 – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18 % et permettre un accès facile par rapport à la voie.

12.3 – Besoins en stationnement pour :

- **Les voitures**

Pour l'habitation :

- 2 pièces et 3 pièces : 1 place/logement
- 4 pièces et plus : 2 places/logement
- Dans le cas de logements sociaux : 1 place/logement à partir du 2 pièces
- Dans le périmètre de 500m autour de la gare : 1 place/logement
- Dans le cas de logements sociaux dans le périmètre de 500m autour de la gare : 0,5 place/logement

Les vélos :

- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- Habitation : 0,75 m² par logement à partir du 2 pièces.

- **Les deux-roues motorisés** : un emplacement facilement accessible devra être prévu pour ces véhicules.

12.4 – Les besoins en stationnement pour les autres constructions étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ils pourront varier compte tenu de leur nature, leur situation par rapport aux transports collectifs ou d'une polyvalence des aires de stationnement dans l'environnement du projet. Cette disposition s'applique également aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions à destination d'hébergement à caractère médico-social.

12.5 – Lors de la création de logement supplémentaire, une place de stationnement est exigée par logement créé.

12.6 – Toutes dispositions devront être prises pour faciliter les dégagements les manœuvres de véhicules à l'intérieur des constructions.

12.7 – Lors de la création de plus de 30 logements (autres que sociaux) ou d'une surface d'activité supérieure à 2.000 m², une borne de recharge sera créée dans l'opération pour les véhicules électriques ainsi qu'une place de stationnement réservée à cet usage.

Article UA 13 : espaces libres et plantations

13.1 – La surface minimale à traiter en espace pleine terre doit représenter au moins 20 % de la superficie du terrain. Les bandes de roulement et les aires de stationnement des véhicules ne sont pas considérés comme des espaces pleine terre, même s'ils sont engazonnés.

13.2 – Il convient de prévoir un arbre par tranche de 150 m² d'espaces verts. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes en veillant à respecter au pourtour des arbres existants remarquables ou de qualité, un périmètre de protection « non aedificandi » défini selon un cercle de rayon supérieur de 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.

13.3 – Ces dispositions ne sont pas applicables aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions à destination d'hébergement à caractère médico-social.

13.4 – Patrimoine naturel protégé : les travaux portant sur le patrimoine naturel à protéger doivent respecter les dispositions de l'article I.10 du présent règlement. Une attention particulière doit être portée à la préservation des arbres pendant toute la durée des travaux suivant la Charte de l'Arbre.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : sans objet

SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Article UA 15 : performances énergétiques et environnementales

15.1 – Dans le cas d'éco-îlot défini dans les orientations d'aménagement et de programmation, les performances énergétiques et environnementales seront « renforcées » en mettant en place des dispositifs ayant recours à des techniques ou des énergies renouvelables.

15.2 – Les dispositifs, nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, ...) à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU.

15.3 – Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

15.4 L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou capteurs solaires est autorisée sur les éléments suivants, dans le cas où ils sont intégrés à la toiture et de la même couleur que celle-ci :

- sur le patrimoine bâti spectaculaire remarquable ;
- sur les ensembles bâtis remarquables ;
- sur les constructions comportant au moins 2 éléments d'architecture remarquable ;
- sur les constructions visibles depuis la rue.

15.5 – Il est fortement recommandé d'utiliser des énergies renouvelables (énergie solaire thermique, photovoltaïque, chaudière bois...) pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

15.6- Dans le cadre d'aménagements extérieurs, de constructions neuves ou de travaux sur constructions existantes, l'utilisation des biomatériaux est vivement encouragée. Dans une logique de développement durable, les constructions doivent viser la sobriété énergétique. Les porteurs de projet sont donc encouragés à construire des bâtiments passifs ou à énergie positive en travaillant par exemple sur l'implantation des constructions afin d'optimiser les apports solaires.

15.7 – Dans un objectif de gestion à la parcelle des eaux pluviales, les dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration, l'évaporation, voire la réutilisation des eaux pluviales avant rejet dans les réseaux doivent être utilisés (réservoirs, mares, noues végétalisées) sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.

Article UA 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 – Les constructions créant plus de 10 logements ou des surfaces d'activités supérieures à 1.000 m² sont tenues d'être raccordées aux réseaux de communications électroniques notamment la fibre optique si elle existe.

16.2 – Dans le cas où la commune viendrait à disposer d'un réseau de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux serait imposé aux constructions neuves situées à l'intérieur de ces périmètres.

ZONE UC

Il s'agit d'une zone mixte d'habitat collectif, d'activités et de services construits en ordre discontinu dans un cadre verdoyant.

Elle couvre principalement les résidences existantes implantées sur les versants des coteaux ainsi qu'en périphérie Nord et Est de la commune.

Cette zone fait l'objet de deux Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement global (PAPAG) sur le secteur de l'hôpital et sur le parc de la clinique du Château.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : occupation et utilisation du sol interdites

I.1 – Les constructions à usage d'activités industrielles.

I.2 – Toutes constructions, dépôts ou aménagements, même à titre provisoire, apportant une nuisance tant du point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique (dépôts de ferraille, de matériels, d'épaves, de combustibles solides ou liquides, de matériaux, ...).

I.3 – Le camping et le caravanage.

I.4 – Les installations classées soumises à autorisation autre que celles nécessaires à l'exploitation d'un équipement existant.

I.5 – Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à un projet de construction.

Article UC 2 : occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 – Il sera créé au moins 30 % de logements sociaux dans tout programme de construction, d'aménagement ou de changement de destination de locaux créant au moins 800 m² de surface de plancher à destination d'habitation. Ces logements sociaux devront représenter au moins 30 % du nombre de logements total à l'issue du projet.

2.2 – Les travaux portant sur le patrimoine bâti et naturel à protéger sont autorisés à condition de respecter les dispositions des articles I.8 et I.10 du présent règlement. Une attention particulière sera portée aux qualités architecturales du projet, aux matériaux employés, et au traitement des espaces libres.

2.3 Les constructions à usage d'entrepôt sont admises dans la limite d'une emprise au sol de 100m².

2.4 Dans le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global au titre de l'article L.151-4I du Code de l'Urbanisme sont autorisées, les destinations suivantes :

- L'adaptation, , la réfection des constructions existantes ;
- Les extensions des constructions à condition qu'elles ne dépassent pas 10 m² de surface de plancher et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la procédure de modification n°3 du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : voie et accès

3.1 – Pour être constructible, un terrain non bâti doit être accessible à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 3 m. Cette largeur de voie d'accès ne s'impose pas aux terrains déjà bâtis.

3.2 – La voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.3 – Les opérations d'aménagement créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.

3.4 – Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UC 4 : desserte par les réseaux

4.1 – Eau : Toute construction nouvelle ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément aux règles en vigueur.

4.2 – Assainissement : Toute construction nouvelle ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement en vigueur.

Conformément aux règlements d'assainissement en vigueur (POLD ou Département selon l'adresse du point de rejet), quels que soient le terrain concerné, le statut du porteur de projet et l'état d'imperméabilisation initiale, les eaux de ruissellement générées par toute nouvelle construction, tout nouvel aménagement ou toute extension doivent être gérées sur l'emprise du projet, a minima jusqu'à la pluie de retour 10 ans, sans raccordement direct ou indirect au réseau public d'assainissement sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée. Le mode de gestion à la source des eaux pluviales doit être étudié dès la conception, comme une composante à part entière du projet.

Pour les pluies exceptionnelles (au-delà de la décennale), il convient d'anticiper les écoulements des eaux pluviales ainsi que leurs conséquences sur les biens et les personnes.

Rappel : Le service assainissement n'est pas tenu de collecter les eaux pluviales. Leur rejet au réseau public est soumis à dérogation.

4.3 – Réseaux secs : Tous les fileries et branchements (électricité, courants faibles, câbles et réseaux divers) doivent être réalisés en souterrain.

4.4 – Déchets urbains : Un ou plusieurs locaux ou emplacements extérieurs pour recevoir des containers. Ces locaux et emplacements devront être facilement accessibles aux habitants.

Une aire de stockage devra être définie à proximité de la voie publique pour les bacs, les sacs et les encombrants afin de faciliter les opérations de collectes.

Article UC 5 : caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UC 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

6.1 – Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées. Une implantation moindre est autorisée dans les cas suivants :

- pour se raccorder à une construction voisine,
- pour préserver des plantations existantes,
- pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage,

6.2 – Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de retrait.

6.3 – Les saillies sur marge de retrait, avec un maximum de 2 m, sont admises pour les constructions non closes tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières, ...

6.4 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas le reculement défini précédemment, peuvent être réalisées en respectant la même implantation que celle de la construction existante sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement proche.

Article UC 7 : implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives de terrain

Les constructions, à l'exception des annexes, doivent respecter les règles de retrait qui suivent :

7.1 – Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de retrait définie à l'article UC 6 :

- a) les façades sans baies sont autorisées, soit en limites de propriété, soit en retrait à condition de respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée,
- b) les façades comportant des baies principales doivent respecter un retrait minimum de 8 m par rapport à la limite séparative opposée,
- c) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée.

L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les retraits définis précédemment peuvent être réalisées en respectant la même implantation que celle de la construction existante sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement proche.

7.2 – Au-delà d'une bande de 20 m comptée à partir de la marge de retrait définie à l'article UC 6 :

- a) les façades sans baies sont interdites en limites de propriété,
- b) les façades comportant des baies principales doivent respecter un retrait minimum de 8 m par rapport à la limite séparative opposée,
- c) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée,
- d) les façades doivent s'insérer dans les héberges d'une construction, en bon état, existante sur le terrain voisin ou s'il s'agit de façades aveugles de construction annexes.

7.3 – Sont exclus des règles de retrait, les éléments architecturaux suivants :

- les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues,
- les jours de lucarnes si elles sont aveugles,
- les corniches, les débords de couverture,
- les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs,
- les toitures,
- les dispositifs de performance énergétique.

7.4 – Dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux rues, la bande d'une profondeur de 20 m prévue par les dispositions précitées, est déterminée à partir de l'une ou l'autre des voies.

Article UC 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 – Dans le cas de plusieurs constructions séparées, autres que des annexes, il convient de respecter une distance minimum entre les façades des constructions qui devra être :

- de 8 m si l'une des façades comporte au moins une baie principale,
- de 3 m dans les autres cas.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 9 : emprise au sol

9.1 – L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions à destination d'hébergement à caractère médico-social.

Article UC 10 : hauteur maximum

10.1 – Le plafond de la zone est fixé à 15 m sauf :

- l'hôpital (sauf les zones Colbert et Deprez), la Cité du Personnel « Raymond Poincaré », la hauteur est de 16,50 m.

Cette hauteur est limitée à 12 m en limite séparative avec un terrain situé en zone UE.

10.2 – Dans le cas des annexes, la hauteur maximum est la suivante :

- 3,5 m au faîtage,
- 3 m à l'acrotère.

10.3 – Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminée, conduits, capteurs d'énergie solaire, garde-corps ajourés, ...) sont exclus des règles de hauteur. Les cabines d'ascenseurs et les locaux divers ne peuvent dépasser 1 m au-dessus du plafond de la zone.

10.4 – En cas d'extension d'une construction, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant lorsqu'il dépasse le plafond fixé à l'article 10.1.

Article UC 11 : aspect extérieur – clôtures

Aspect extérieur

11.1 – Le projet 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 qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

11.2 – Les surfaces visibles de l'extérieur de la construction, destinées à recevoir un parement ou un enduit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...), ne peuvent être laissées brutes de fabrication et doivent être revêtues.

11.3 – Sont interdits :

- les assemblages de couleurs non définis dans le guide des « couleurs de Garches » présenté en annexe du règlement,
- les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles, en ardoises composites ou bac acier,
- les clôtures en éléments de plastique,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les matériaux réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures,

- les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres.

II.4 – 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 constructions existantes sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents. Ces dispositions s'appliquent également aux murs de clôture et de soutènement en limites de propriété.

II.5 – Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

II.6 – Le traitement des devantures de commerce est laissé à l'appréciation de l'enseigne à condition de bien s'intégrer par rapport à la façade de l'immeuble.

II.7 - Pour les constructions neuves à destination de logement d'au moins 3 logements, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, terrasse, loggia...)

II.8 - Les installations techniques de type pompe à chaleur, dispositif extérieur de ventilation, de chauffage ou de climatisation... doivent être habillées d'un cache ou d'un coffrage anti-bruit.

Clôtures

II.9 – La hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m à l'exception des piliers des portails d'entrée limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d'une haie végétale.

II.10 – Le long des voies, les clôtures comportent des parties pleines d'une hauteur maximale de 0,80 m à partir du trottoir. En bordure des voies départementales, les clôtures pleines sont autorisées sauf en cas de servitudes de visibilité. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique. Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

II.11 Les clôtures à claire-voie ou grillage à prévoir en partie supérieures des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine. Les parois constituées d'échalas accolés sont assimilées à un mur plein. L'utilisation des éléments en bambou est proscrite. Seules les constructions situées le long du boulevard Raymond Pointcarré et du boulevard du Général de Gaulle peuvent bénéficier de clôture en mur plein.

II.12 – Des passages seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

II.13- Ces dispositions ne sont pas applicables aux services publics ou d'intérêt collectif.

II.14 – Conformément à l'article L114-I du code de la sécurité routière, les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Bâti protégé

II.15 – Les travaux portant sur le patrimoine bâti à protéger doivent respecter les dispositions des articles I.8 et I.10 du présent règlement. Une attention particulière doit être portée aux qualités architecturales du projet, aux matériaux employés, et au traitement des espaces libres.

Article UC 12 : stationnement

12.1 – Les places de stationnement ont une longueur de 5 m et une largeur de 2,3 m.

12.2 – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18 % et permettre un accès facile par rapport à la voie.

12.3 – Besoins en stationnement pour :

- **Les voitures**

Pour l'habitation :

- 2 pièces et 3 pièces : 1 place/logement
- 4 pièces et plus : 2 places/logement
- Dans le cas de logements sociaux : 1 place/logement
- Dans le périmètre de 500m autour de la gare : 1 place/logement
- Dans le cas de logements sociaux dans le périmètre de 500m autour de la gare : 0,5 place/logement

- **Les vélos :**

- Habitation : 0,75 m² par logement à partir du 2 pièces.
- Bureaux : 1,50 m² par 100 m² de surface de plancher.

- **Les deux-roues motorisés :** Un emplacement facilement accessible devra être prévu pour ces véhicules.

12.4 – Les besoins en stationnement pour les autres constructions étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ils pourront varier compte tenu de leur nature, leur situation par rapport aux transports collectifs ou d'une polyvalence des aires de stationnement dans l'environnement du projet. Cette disposition s'applique également aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions à destination d'hébergement à caractère médico-social.

12.5 – Les exigences en matière de stationnement s'appliquent exclusivement aux surfaces nouvellement créées ou aux logements créés par changement de destination ou pas, à l'occasion du projet.

12.6 – Une proportion de 70 % au moins des places totales de stationnement définies ci-dessus devra être couvertes ou en sous-sol.

12.7 – Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété et à l'intérieur des constructions des surfaces nécessaires aux dégagements et aux manœuvres des véhicules (voitures, camions, deux roues).

12.8 – Lors de la création de plus de 30 logements (autres que sociaux) ou d'une surface d'activités supérieure à 2.000 m², une borne de recharge sera créée dans l'opération pour les véhicules électriques ainsi qu'une place de stationnement réservée à cet usage.

Article UC 13 : espaces libres et plantations

13.1 – La surface minimale à traiter en espaces verts doit représenter au moins 40 % de la surface du terrain, et au moins la moitié de ces espaces verts doit être constituée d'espaces verts de pleine terre. Les bandes de roulement et les aires de stationnement des véhicules ne sont pas considérés comme des espaces pleine terre, même s'ils sont engazonnés.

13.2 – Il convient de prévoir un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces verts. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations

existantes en veillant à respecter au pourtour des arbres existants remarquables ou de qualité, un périmètre de protection « non aedificandi » défini selon un cercle de rayon supérieur de 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.

13.3 – Ces dispositions ne sont pas applicables aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions à destination d'hébergement à caractère médico-social.

13.4 – Patrimoine naturel protégé : les travaux portant sur le patrimoine naturel à protéger doivent respecter les dispositions de l'article I.10. Une attention particulière doit être portée à la préservation des arbres pendant toute la durée des travaux suivant la Charte de l'Arbre.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : sans objet

SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Article UC 15 : performances énergétiques et environnementales

15.1 – Dans le cas d'éco-îlot défini dans les orientations d'aménagement et de programmation, les performances énergétiques et environnementales seront « renforcées » en mettant en place des dispositifs ayant recours à des techniques ou des énergies renouvelables.

15.2 – Les dispositifs, nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, ...) à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU.

15.3 – Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article I.1, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

15.4 L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou capteurs solaires est autorisée sur les éléments suivants, dans le cas où ils sont intégrés à la toiture et de la même couleur que celle-ci :

- sur le patrimoine bâti spectaculaire remarquable,
- sur les ensembles bâtis remarquables,
- sur les constructions comportant au moins 2 éléments d'architecture remarquable,
- sur les constructions visibles depuis la rue.

15.5 – Il est fortement recommandé d'utiliser des énergies renouvelables (énergie solaire thermique, photovoltaïque, chaudière bois...) pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

15.6 – Dans le cadre d'aménagements extérieurs, de constructions neuves ou de travaux sur constructions existantes, l'utilisation des biomatériaux est vivement encouragée. Dans une logique de développement durable, les constructions doivent viser la sobriété énergétique. Les porteurs de projet sont donc encouragés à construire des bâtiments passifs ou à énergie positive en travaillant par exemple sur l'implantation des constructions afin d'optimiser les apports solaires.

15.7 – Dans un objectif de gestion à la parcelle des eaux pluviales, les dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration, l'évaporation, voire la réutilisation des eaux pluviales avant rejet dans les réseaux doivent être utilisés (réservoirs, mares, noues végétalisées) sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.

Article UC 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 – Les constructions créant plus de 10 logements ou des surfaces d'activités supérieures à 1.000 m² sont tenues d'être raccordées aux réseaux de communications électroniques notamment la fibre optique si elle existe.

16.2 – Dans le cas où la commune viendrait à disposer d'un réseau de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux serait imposé aux bâtiments neufs situés à l'intérieur de ces périmètres.

ZONE UE

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat faiblement dense et comportant des constructions implantées en ordre discontinu dans un cadre verdoyant.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : occupation et utilisation du sol interdites

I.1 – Les constructions à usage d'activités industrielles.

I.2 – Toutes constructions, dépôts ou aménagements, même à titre provisoire, apportant une nuisance tant du point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique (dépôts de ferraille, de matériels, d'épaves, de combustibles solides ou liquides, de matériaux, ...).

I.3 – Le camping et le caravanage.

I.4 – Les installations classées soumises à autorisation autre que celles nécessaires à l'exploitation d'un équipement existant.

I.5 – Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à un projet de construction.

Article UE 2 : occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 – Il sera créé au moins 30 % de logements sociaux dans tout programme de construction, d'aménagement ou de changement de destination de locaux à partir de 800 m² de surface de plancher à destination d'habitation. Ces logements sociaux devront représenter au moins 30 % du nombre de logements total à l'issue du projet.

2.2 – Les travaux portant sur le patrimoine bâti et naturel à protéger sont autorisés à condition de respecter les dispositions aux articles I.8 et I.10 du présent règlement. Une attention particulière sera portée aux qualités architecturales du projet, aux matériaux employés, et au traitement des espaces libres.

2.3 Les constructions à usage d'entrepôt sont admises dans la limite d'une emprise au sol de 100m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : voie et accès

3.1 – Pour être constructible, un terrain non bâti doit être accessible à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 3 m. Cette largeur de voie d'accès ne s'impose pas aux terrains déjà bâtis.

3.2 – La voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.3 – Les opérations d'aménagement créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.

3.4 – Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UE 4 : desserte par les réseaux

4.1 – Assainissement : Toute construction nouvelle ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement en vigueur.

Conformément aux règlements d'assainissement en vigueur (POLD ou Département selon l'adresse du point de rejet), quels que soient le terrain concerné, le statut du porteur de projet et l'état d'imperméabilisation initiale, les eaux de ruissellement générées par toute nouvelle construction, tout nouvel aménagement où toute extension doivent être gérées sur l'emprise du projet, a minima jusqu'à la pluie de retour 10 ans, sans raccordement direct ou indirect au réseau public d'assainissement sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée. Le mode de gestion à la source des eaux pluviales doit être étudié dès la conception, comme une composante à part entière du projet.

Pour les pluies exceptionnelles (au-delà de la décennale), il convient d'anticiper les écoulements des eaux pluviales ainsi que leurs conséquences sur les biens et les personnes.

Rappel : Le service assainissement n'est pas tenu de collecter les eaux pluviales. Leur rejet au réseau public est soumis à dérogation.

4.3 – Réseaux secs : Tous les fileries et branchements (électricité, courants faibles, câbles et réseaux divers) doivent être réalisés en souterrain.

4.4 – Déchets urbains : Un ou plusieurs locaux ou emplacements extérieurs pour recevoir des containers. Ces locaux et emplacements devront être facilement accessibles aux habitants.

Une aire de stockage devra être définie à proximité de la voie publique pour les bacs, les sacs et les encombrants afin de faciliter les opérations de collectes.

Article UE 5 : caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UE 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

6.1 – Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées.

Une implantation moindre est autorisée dans les cas suivants :

- pour se raccorder à une construction voisine,
- pour préserver des plantations existantes,
- pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage,

6.2 – Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de retrait.

6.3 – Les saillies dans la marge de retrait sont admises pour les constructions non closes tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières, ...

6.4 – Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension et surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement proche.

Article UE 7 : implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives de terrain

Les constructions, à l'exception des annexes, doivent respecter les règles de retrait qui suivent :

7.1 – Par rapport aux limites de propriété joignant l'alignement des voies.

7.1.1 – Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de retrait définie à l'article UE 6 :

- a) les façades sans baies sont autorisées en limites séparatives ou en retrait à condition de respecter un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée,
- b) les façades comportant des baies principales doivent respecter un retrait minimum de 8 m par rapport à la limite séparative opposée,
- c) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée.

7.1.2 – Au-delà d'une bande de 20 m comptée à partir de la marge de retrait définie à l'article UE 6 :

- a) les constructions doivent s'écarter de toutes les limites sauf si elles s'insèrent dans les héberges d'une construction, en bon état, existante sur le terrain voisin,
 - b) les façades comportant des baies principales doivent respecter un retrait minimum de 8 m par rapport à la limite séparative opposée,
 - c) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée.
- Dans le cadre d'aménagements extérieurs, de constructions neuves ou de travaux sur constructions existantes, l'utilisation des biomatériaux est vivement encouragée. Dans une logique de développement durable, les constructions doivent viser la sobriété énergétique. Les porteurs de projet sont donc encouragés à construire des bâtiments passifs ou à énergie positive en travaillant par exemple sur l'implantation des constructions afin d'optimiser les apports solaires.

7.1.3 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les retraits définis précédemment peuvent être réalisées en respectant la même implantation que celle de la construction existante sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement proche.

7.2 – Par rapport aux limites de fonds ne joignant pas l'alignement des voies.

- d) Les façades en limites de propriété sont interdites à l'exception des abris de jardin.
- e) les façades comportant des baies principales doivent respecter un retrait minimum de 8 m par rapport à la limite séparative opposée.
- f) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée.

7.3 – Sont exclus des règles de retrait, les éléments architecturaux suivants :

- les balcons et autres saillies non closes,
- les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues,
- les jours de lucarnes si elles sont aveugles,
- les corniches, les débords de couverture,
- les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs,
- les toitures,
- les dispositifs de performance énergétique.

7.4 – Dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux rues, la bande d'une profondeur de 20 m, prévue par les dispositions précitées, est déterminée à partir de l'une ou l'autre des voies.

Article UE 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 – Dans le cas de plusieurs constructions séparées, autres que des annexes, il convient de respecter une distance minimum entre les façades qui devra être :

- de 8 m si l'une des façades comporte au moins une baie principale,
- de 3 m dans les autres cas.

Article UE 9 : emprise au sol

9.1 – L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.

Pour des travaux d'extension d'un bâti existant sur un terrain existant avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, l'emprise totale des constructions est portée à 35 % de la surface du terrain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions à destination d'hébergement à caractère médico-social.

Article UE 10 : hauteur maximum

10.1 – Hauteur des constructions :

- a) En cas de toiture avec pente, 7 m à l'égout et 10 m au faîtage.
- b) En cas de toiture-terrasse, 7 m à l'acrotère. Un niveau supplémentaire en attique peut être autorisé à condition de respecter un retrait d'au moins 1 mètre calculé à partir du nu extérieur de la façade du niveau inférieur, et de vérifier une hauteur maximale de 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.2 – Dans le cas des annexes, la hauteur maximum est la suivante :

- 3,5 m au faîtage
- 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.3 – Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminée, conduits, capteurs d'énergie solaire, garde-corps ajourés, ...) sont exclus des règles de hauteur. Les cabines d'ascenseurs et les locaux divers (sauf cheminées, conduit de ventilation, ...) doivent être compris dans le plafond de la zone.

Article UE 11 : aspect extérieur – clôtures

Aspect extérieur

11.1 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

11.2 – Les surfaces visibles de l'extérieur de la construction, destinées à recevoir un parement ou un enduit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...), ne peuvent être laissées apparentes et doivent être revêtues.

11.3 – Sont interdits :

- les assemblages de couleurs non définis dans le guide des « couleurs de Garches » indiqué en annexe du règlement,
- les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles, en ardoises composites ou bac acier
- les clôtures en éléments de plastique,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les matériaux réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures,

- les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres,
- toit à la Mansard.

11.4 – 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. Ces dispositions s'appliquent également aux murs de clôture et de soutènement en limites de propriété.

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

11.6 – Le traitement des devantures de commerces est laissé à l'appréciation de l'enseigne à condition de bien s'intégrer à la façade de l'immeuble.

11.7 - Pour les constructions neuves à destination de logement d'au moins 3 logements, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, terrasse, loggia...)

11.8 - Les installations techniques de type pompe à chaleur, dispositif extérieur de ventilation, de chauffage ou de climatisation... doivent être habillées d'un cache ou d'un coffrage anti-bruit.

Clôtures

11.9 – D'une façon générale, la hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m, à l'exception des piliers des portails d'entrée limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d'une haie végétale.

11.10 – Le long des voies, elles ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. En bordure des voies départementales, les clôtures pleines sont autorisées sauf en cas de servitudes de visibilité. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique.

Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

11.11 – Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine. Les parois constituées d'échelas accolés sont assimilées à un mur plein. L'utilisation des éléments en bambou est proscrite. Seules les constructions situées le long du boulevard Raymond Pointcarré et du boulevard du Général de Gaulle peuvent bénéficier de clôture en mur plein.

11.12 – Des passages seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

11.13 Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.14 – Conformément à l'article L114-I du code de la sécurité routière, les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Bâti protégé

11.15 - Les travaux portant sur le patrimoine bâti à protéger doivent respecter les dispositions aux articles 1.8 et 1.10 du présent règlement. Une attention particulière doit être portée aux qualités architecturales du projet, aux matériaux employés, et au traitement des espaces libres.

Article UE 12 : stationnement

12.1 – Les places de stationnement ont une longueur de 5 m et une largeur de 2,3 m.

12.2 – Besoins en stationnement

Pour l'habitation :

- 2 pièces et 3 pièces : 1 place/logement
- 4 pièces et plus : 2 places/logement
- Dans le cas des logements sociaux : 1 place/logement

La Ville pourra adapter les obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements dans le cas de construction située à moins de 500 m de la gare.

Pour les activités :

- Commerces, locaux artisanaux, entrepôts et ateliers : sans objet.
- Bureaux non liés à la destination principale du local à usage d'habitation :
 - o A moins de 500 m de la gare, une place par 60 m² de surface de plancher,
 - o A plus de 500 m de la gare, une place par 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres locaux : Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Cette disposition s'applique également aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions à destination d'hébergement à caractère médico-social.

12.3 – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18 % et permettre un accès facile par rapport à la voie.

12.4 – Les exigences en matière de stationnement s'appliquent exclusivement aux surfaces nouvellement créées ou aux logements créés par changement de destination ou pas, à l'occasion du projet.

12.5 – Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété et à l'intérieur des constructions des surfaces nécessaires aux dégagements et aux manœuvres des véhicules (voitures, camions, deux roues).

Article UE 13 : espaces libres et plantations

13.1 – Un projet neuf de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 65 % au moins de la superficie du terrain dont 55% seront traités en espace pleine terre.

Cette proportion est portée à au moins 55 % d'espace pleine terre de la superficie du terrain lorsqu'il s'agit d'un projet d'extension du bâti dans un terrain existant avant la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions à destination d'hébergement à caractère médico-social.

Les bandes de roulement et les aires de stationnement des véhicules ne sont pas considérés comme des espaces pleine terre, même s'ils sont engazonnés.

Il convient de planter au minimum un arbre haute tige par 150 m² d'espaces verts.

13.2 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum de la biodiversité en veillant à respecter au pourtour des arbres de qualité, un périmètre de protection

« non aedificandi » défini selon un cercle de rayon supérieur à 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 : sans objet

SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Article UE 15 : performances énergétiques et environnementales

15.1 – Dans le cas d'éco-îlot défini dans les orientations d'aménagement et de programmation, les performances énergétiques et environnementales seront « renforcées » en mettant en place des dispositifs ayant recours à des techniques ou des énergies renouvelables.

15.2 – Les dispositifs, nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, ...) à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU.

15.3 – Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

15.4 L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou capteurs solaires est autorisée sur les éléments suivants, dans le cas où ils sont intégrés à la toiture et de la même couleur que celle-ci :

- sur le patrimoine bâti spectaculaire remarquable,
- sur les ensembles bâtis remarquables,
- sur les constructions comportant au moins 2 éléments d'architecture remarquable,
- sur les constructions visibles depuis la voie.

15.5 – Il est fortement recommandé d'utiliser des énergies renouvelables (énergie solaire thermique, photovoltaïque, chaudière bois...) pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

15.6 – Dans le cadre d'aménagements extérieurs, de constructions neuves ou de travaux sur constructions existantes, l'utilisation des biomatériaux est vivement encouragée. Dans une logique de développement durable, les constructions doivent viser la sobriété énergétique. Les porteurs de projet sont donc encouragés à construire des bâtiments passifs ou à énergie positive en travaillant par exemple sur l'implantation des constructions afin d'optimiser les apports solaires.

15.7 – Dans un objectif de gestion à la parcelle des eaux pluviales, les dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration, l'évaporation, voire la réutilisation des eaux pluviales avant rejet dans les réseaux doivent être utilisés (réservoirs, mares, noues végétalisées) sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.

Article UE 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

ZONE UL

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité à vocation de loisirs et de sports.

Elle comprend les terrains publics et privés aménagés pour des activités de détente, de plein air mais aussi de loisirs et de culture.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL 1 : occupation et utilisation du sol interdites

I.1 – Les constructions sauf celles soumises à conditions spéciales.

I.2 – Toutes constructions, dépôts ou aménagements, même à titre provisoire, apportant une nuisance tant du point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique (dépôts de ferraille, de matériels, d'épaves, de combustibles solides ou liquides, de matériaux, ...).

I.3 – Le camping et le caravanage.

I.4 – Les installations classées soumises à autorisation en dehors de celles utiles à l'exploitation de la zone.

Article UL 2 : occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 – Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation et de la zone.

2.2 – Les travaux portant sur le patrimoine bâti et naturel à protéger sont autorisés à condition de respecter les dispositions des articles I.8 et I.10 du présent règlement. Une attention particulière sera portée aux qualités architecturales du projet, aux matériaux employés, et au traitement des espaces libres.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 : voie et accès

3.1 – 3.1 – Pour être constructible, un terrain non bâti doit être accessible à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 3 m. Cette largeur de voie d'accès ne s'impose pas aux terrains déjà bâtis.

3.2 – La voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.3 – Les opérations d'aménagement créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.

3.4 – Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UL 4 : desserte par les réseaux

4.1 – Assainissement : Toute construction nouvelle ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement en vigueur.

Conformément aux règlements d'assainissement en vigueur (POLD ou Département selon l'adresse du point de rejet), quels que soient le terrain concerné, le statut du porteur de projet et l'état d'imperméabilisation initiale, les eaux de ruissellement générées par toute nouvelle construction, tout nouvel aménagement où toute extension doivent être gérées sur l'emprise du projet, a minima jusqu'à la pluie de retour 10 ans, sans raccordement direct ou indirect au réseau public d'assainissement sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée. Le mode de gestion à la source des eaux pluviales doit être étudié dès la conception, comme une composante à part entière du projet.

Pour les pluies exceptionnelles (au-delà de la décennale), il convient d'anticiper les écoulements des eaux pluviales ainsi que leurs conséquences sur les biens et les personnes.

Rappel : Le service assainissement n'est pas tenu de collecter les eaux pluviales. Leur rejet au réseau public est soumis à dérogation.

4.2 – Réseaux secs : Tous les fileries et branchements (électricité, courants faibles, câbles et réseaux divers) doivent être réalisés en souterrain.

4.3 – Déchets urbains : Un ou plusieurs locaux ou emplacements extérieurs pour recevoir des containers. Ces locaux et emplacements devront être facilement accessibles aux habitants.

Une aire de stockage devra être définie à proximité de la voie publique pour les bacs, les sacs et les encombrants afin de faciliter les opérations de collectes.

Article UL 5 : caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UL 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

6.1 – Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent être implantées en retrait de 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées desservant la propriété. Une implantation moindre est autorisée dans les cas suivants :

- pour se raccorder à une construction voisine,
- pour préserver des plantations existantes,
- pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage,
- pour respecter une autre marge de reculement définie au plan de zonage.

6.2 – Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de retrait.

Les saillies sur marge de retrait, avec un minimum de 2 m, sont admises pour les constructions non closes tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières, ...

6.3 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

Article UL 7 : implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives de terrain

7.1 – Les constructions doivent respecter les règles de retrait qui suivent :

- a) les façades sans baies sont autorisées, soit en limites de propriété, soit en retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée,

- b) les façades comportant des baies principales doivent respecter un retrait minimum de 8 m par rapport à la limite séparative opposée,
- c) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée.

7.2 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les retraits définis précédemment sont autorisées à condition de ne pas aggraver le non-respect de la règle.

7.3 – Sont exclus des règles de retrait, les éléments architecturaux suivants :

- les balcons et autres saillies non closes,
- les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues,
- les jours de lucarnes si elles sont aveugles,
- les corniches, les débords de couverture,
- les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs,
- les toitures,
- les dispositifs de performance énergétique.

Article UL 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 – Dans le cas de plusieurs constructions séparés, autres que des annexes, il convient de respecter une distance minimum entre les façades des constructions qui devra être :

- de 8 m si l'une des façades comporte au moins une baie principale,
- de 3 m dans les autres cas.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UL 9 : emprise au sol

9.1 – L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UL 10 : hauteur maximum

10.1 – Le plafond de la zone est fixé à 13 m.

10.2 – Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminée, conduits, capteurs d'énergie solaire, garde-corps ajourés, ...) sont exclus des règles de hauteur. Les cabines d'ascenseurs et les locaux divers ne peuvent dépasser 1 m au-dessus du plafond de la zone.

10.3 – En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante, la hauteur maximum sera celle de la construction existante ou de celle qui lui est contigüe si l'une ou l'autre dépasse le plafond de la zone fixée à l'article 10.1.

Article UL 11 : aspect extérieur – clôtures

11.1 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Aspect extérieur

11.2 – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées apparentes et doivent être revêtues.

11.3 – Sont interdits :

- les assemblages de couleurs non définis dans le guide des « couleurs de Garches » indiqué en annexe du règlement,
- les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles, en ardoises composites ou bac acier,
- les clôtures en éléments de plastique,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les matériaux réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures,
- les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres.

11.4 – 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. Ces dispositions s'appliquent également aux murs de clôture et de soutènement en limites de propriété.

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

Clôtures

11.6 – La hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m à l'exception des piliers des portails d'entrée limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d'une haie végétale.

11.7 – Le long des voies, les clôtures ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. En bordure des voies départementales, les clôtures pleines sont autorisées sauf en cas de servitudes de visibilité. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique.

Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

11.8 – Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine. Les parois constituées d'échalas accolés sont assimilées à un mur plein. L'utilisation des éléments en bambou est proscrite.

11.9 – Des passages seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

11.10 - Pour les constructions neuves à destination de logement d'au moins 3 logements, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, terrasse, loggia...)

11.11 - Les installations techniques de type pompe à chaleur, dispositif extérieur de ventilation, de chauffage ou de climatisation... doivent être habillées d'un cache ou d'un coffrage anti-bruit.

11.12 – Conformément à l'article L114-I du code de la sécurité routière, les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

11.13 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Bâti protégé

11.14 - Les travaux réalisés sur un bâtiment ou sur une partie d'ouvrage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifié par les documents graphiques du présent règlement doivent respecter les dispositions ci-dessous :

11.15.1 – Au titre du bâti spectaculaire remarquable,

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en permettant des travaux qui amélioreront les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment en obligeant de conserver l'aspect d'origine de manière à ne pas altérer son aspect extérieur,
- Interdire la démolition du bâti principal sauf pour des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité,
- Préserver les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment par un traitement de qualité approprié à ses qualités architecturales.

11.15.2 – Au titre des éléments bâtis remarquables,

- Les travaux entrepris sur des éléments particuliers qui sont protégés par le règlement au titre des prescriptions architecturales du chapitre 4.3 (p. 56) doivent être conservés, restaurés, mis en valeur pour être intégrés au mieux au nouvel ensemble bâti (façades, ornements, peintures, clôtures, ferronnerie, porches, briques, décors, lucarnes, boiseries, ...).

11.15.3 – Au titre des ensembles bâtis remarquables,

- Les travaux réalisés sur les parcelles répertoriées comme « Ensemble bâti remarquable » sont exclus des contraintes susvisées mais sont soumis à l'application renforcée de l'article 11.1 du PLU pour parvenir à une bonne insertion urbaine en préservant le paysage de la voie.

Article UL 12 : stationnement

12.1 – Les places de stationnement ont une longueur de 5 m et une largeur de 2,3 m.

12.2 – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ou de la place publique. Leur pente ne doit pas excéder 18 % et permettre un accès facile par rapport à la voie.

12.3 – Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ils pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12.4 – Les exigences en matière de stationnement s'appliquent exclusivement aux surfaces et logements nouvellement créés à l'occasion du projet.

12.5 – Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété et à l'intérieur des constructions des surfaces nécessaires aux dégagements et aux manœuvres des véhicules (voitures, camions, deux roues).

Article UL 13 : espaces libres et plantations

13.1 – Les espaces libres devront être agrémentés de plantations et aménagés majoritairement en espace pleine terre.

13.2 – Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de conservation maximum des plantations existantes en veillant à respecter au pourtour des arbres existants de qualité, un périmètre de protection « non aedificandi » défini selon un cercle de rayon supérieur à 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.

13.3 – 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 0,80 m moyen d'épaisseur au moins, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14 : sans objet.

SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Article UL 15 : performances énergétiques et environnementales

15.1 – Les dispositifs, nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, ...) à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU.

15.2 – Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

15.3 – Dans un objectif de gestion à la parcelle des eaux pluviales, les dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration, l'évaporation, voire la réutilisation des eaux pluviales avant rejet dans les réseaux doivent être utilisés (réservoirs, mares, noues végétalisées) sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.

Article UL 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

ZONE N

Il s'agit d'une zone à protéger de l'urbanisation en raison de la qualité des espaces naturels et de son intérêt d'un point de vue esthétique et écologique.

Elle couvre les parties non urbanisées inscrites en site sensible ou à conserver en l'état naturel en étant source de biotope.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 : occupation et utilisation du sol interdites

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

Article N 2 : occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 – Ne sont admis que les travaux d'aménagement de l'espace qui pourraient comprendre la réalisation d'équipements nécessaires à l'exploitation du site et de ceux indispensables à la poursuite des activités en cours.

2.2 – Les travaux effectués sur un bâti spectaculaire remarquable ou portant sur un bâti comportant des éléments remarquables ou sur un ensemble bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques du règlement, sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 11 du présent règlement. Les travaux mettant en cause des arbres remarquables sont soumis aux exigences de l'article 13 du présent règlement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : accès

Sans objet.

Article N 4 : desserte par les réseaux

Conformément aux règlements d'assainissement en vigueur (POLD ou Département selon l'adresse du point de rejet), quels que soient le terrain concerné, le statut du porteur de projet et l'état d'imperméabilisation initiale, les eaux de ruissellement générées par toute nouvelle construction, tout nouvel aménagement où toute extension doivent être gérées sur l'emprise du projet, a minima jusqu'à la pluie de retour 10 ans, sans raccordement direct ou indirect au réseau public d'assainissement sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée. Le mode de gestion à la source des eaux pluviales doit être étudié dès la conception, comme une composante à part entière du projet.

Pour les pluies exceptionnelles (au-delà de la décennale), il convient d'anticiper les écoulements des eaux pluviales ainsi que leurs conséquences sur les biens et les personnes.

Rappel : Le service assainissement n'est pas tenu de collecter les eaux pluviales. Leur rejet au réseau public est soumis à dérogation.

Article N 5 : caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

6.1 – Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées. Une implantation moindre est autorisée dans les cas suivants :

- pour se raccorder à une construction voisine,
- pour préserver des plantations existantes,
- pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage,
- pour respecter une autre marge de reculement définie au plan de zonage.

6.2 – Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de retrait.

Les saillies dans la marge de retrait sont admises pour les constructions non closes tels que balcons, avuent, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières, ...

6.3 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas le reculement défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

Article N 7 : implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives de terrain

7.1 – Sont autorisées les façades en limites de propriété lorsqu'elles ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance. Quant aux façades comportant des baies, elles doivent être en retrait de 3 m au minimum des limites de propriété.

Article N 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 : emprise au sol

L'emprise des constructions ne pourra excéder 5 % de la surface du terrain sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 10 : hauteur maximum

Le plafond de la zone est fixé à 11 m. Les cabines d'ascenseurs et les locaux divers doivent s'intégrer dans le plafond de la zone.

Article N 11 : aspect extérieur - clôtures

Aspect extérieur

11.1 – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication.

Clôtures

11.2 – D'une façon générale, la hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m à l'exception des piliers des portails d'entrée limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d'une haie végétale.

Les parements seront réalisés en pied des clôtures pour faciliter le passage de la faune sauvage.

11.3 – Le long des voies, elles ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. En bordure des voies départementales, les clôtures pleines sont autorisées sauf en cas de servitudes de visibilité. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique.

Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Bâti protégé

11.4 – Les travaux réalisés sur une construction ou sur une partie d'ouvrage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifié par les documents graphiques du présent règlement doivent respecter les dispositions ci-dessous :

11.4.1 – Au titre du bâti spectaculaire remarquable,

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles de la construction en permettant des travaux qui amélioreront les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction en obligeant de conserver l'aspect d'origine de manière à ne pas altérer son aspect extérieur,
- Interdire la démolition du bâti principal sauf pour des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité,
- Préserver les espaces libres situés aux abords immédiats de la construction par un traitement de qualité approprié à ses qualités architecturales.

11.4.2 – Au titre des éléments bâtis remarquables,

- Les travaux entrepris sur des éléments particuliers qui sont protégés par le règlement au titre des prescriptions architecturales du chapitre 4.3 doivent être conservés, restaurés, mis en valeur pour être intégrés, au mieux, au nouvel ensemble bâti (façades, ornements, peintures, clôtures, ferronnerie, porches, briques, décors, lucarnes, boiserie, ...).

11.4.3 – Au titre des ensembles bâtis remarquables,

- Les travaux réalisés sur les parcelles répertoriées comme « Ensemble bâti remarquable » sont exclus des contraintes susvisées mais sont soumis à l'application renforcée de l'article 11.1 du PLU pour parvenir à une bonne insertion urbaine en préservant le paysage de la voie.

11.5 – Conformément à l'article L114-1 du code de la sécurité routière, les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Article N 12 : stationnement

Sans objet.

Article N 13 : espaces libres et plantations

13.1 – Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de conservation maximum des plantations existantes en veillant à respecter au pourtour des arbres existants de qualité, un périmètre de protection « non aedificandi » défini selon un cercle de rayon supérieur à 30 % du rayon du cercle formé par la ramure.

I3.2 – Des exigences particulières seront réclamées pour préserver les arbres remarquables et de qualité en réclamant des règles de retrait lors d'implantation de construction ou dans la réalisation d'aménagements qui viendraient modifier la consistance des sols.

I3.3 – Un soin particulier devra être pris pour garantir l'hydrologie des sols afin de maintenir l'irrigation des espèces végétales selon l'orientation des pentes et des éventuels obstacles résultant du projet.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : sans objet

SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Article N 15 : performances énergétiques et environnementales

I5.1 – Les dispositifs, nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, ...) à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU.

I5.2 – Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article I 1, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Article N 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

3^{ème} PARTIE – EMPLACEMENT RESERVE

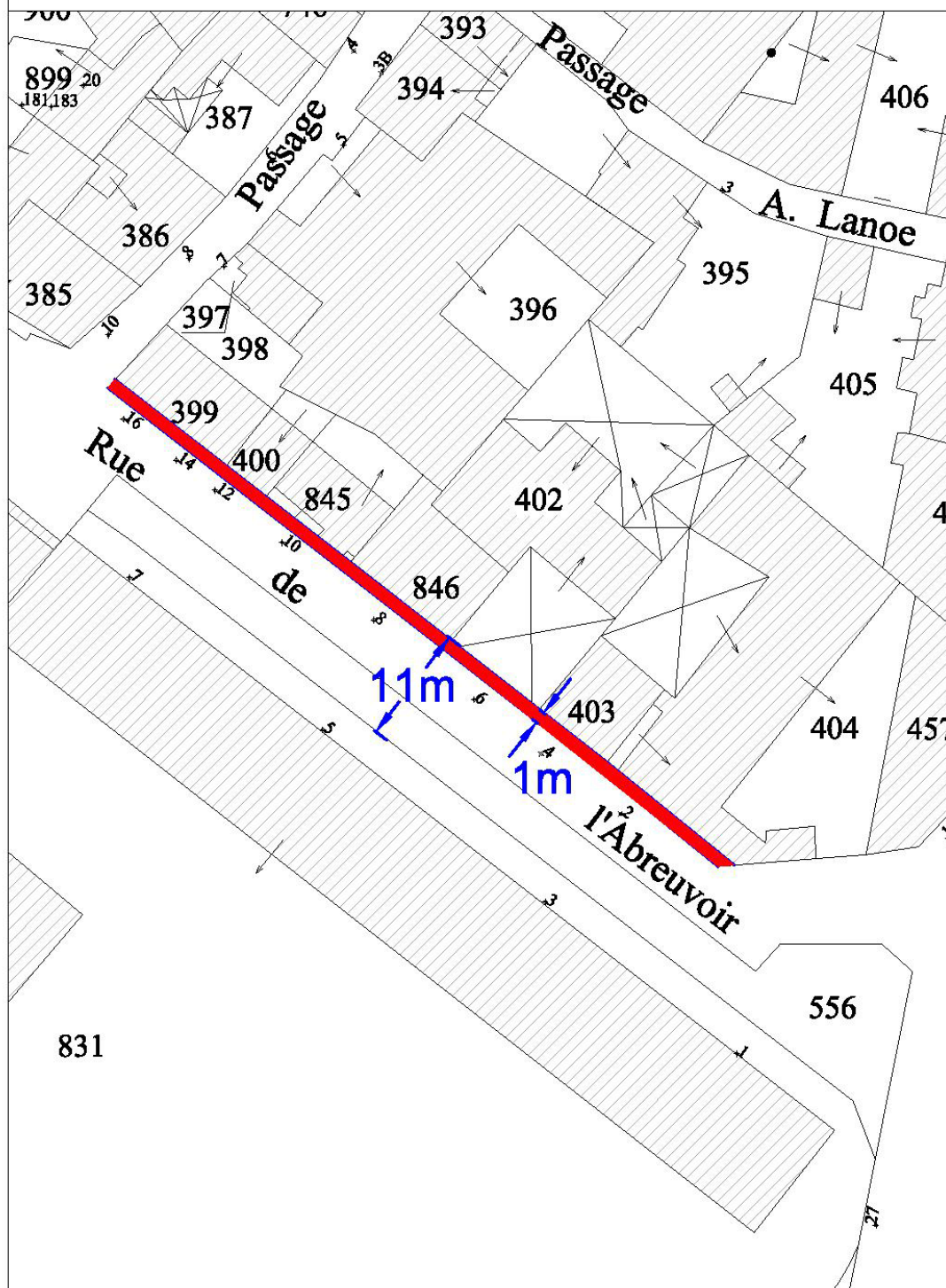
Les emplacements réservés pour l'amélioration de la voirie à retenir au PLU sont les suivants et figurent sur le plan de zonage.

Réf. plan	Emplacement	Bénéficiaire	Emprise (m)		Emprise à réaliser	Observations
			Actuelle	Projetée		
5	Grande Rue N° 221	Commune	7,5 m	10 m	36 m ²	Élargissement du trottoir de 2,5 m dans le prolongement des façades mitoyennes. Le trottoir est actuellement très étroit.
6	Rue de l'Abreuvoir Du n° 2 au 16	Commune	10 m	11 m	74 m ²	Élargissement du trottoir à 2 m du côté pair. Actuellement le trottoir est de 1 m environ.
8	Grande Rue Entre le 235 et 249	Commune	7,5 m	10 m	168 m ²	Élargissement du trottoir du côté pair et impair à 2,5 m de chaque côté contre 1 m actuellement alors que le secteur est fortement fréquenté par les piétons.

[illegible]

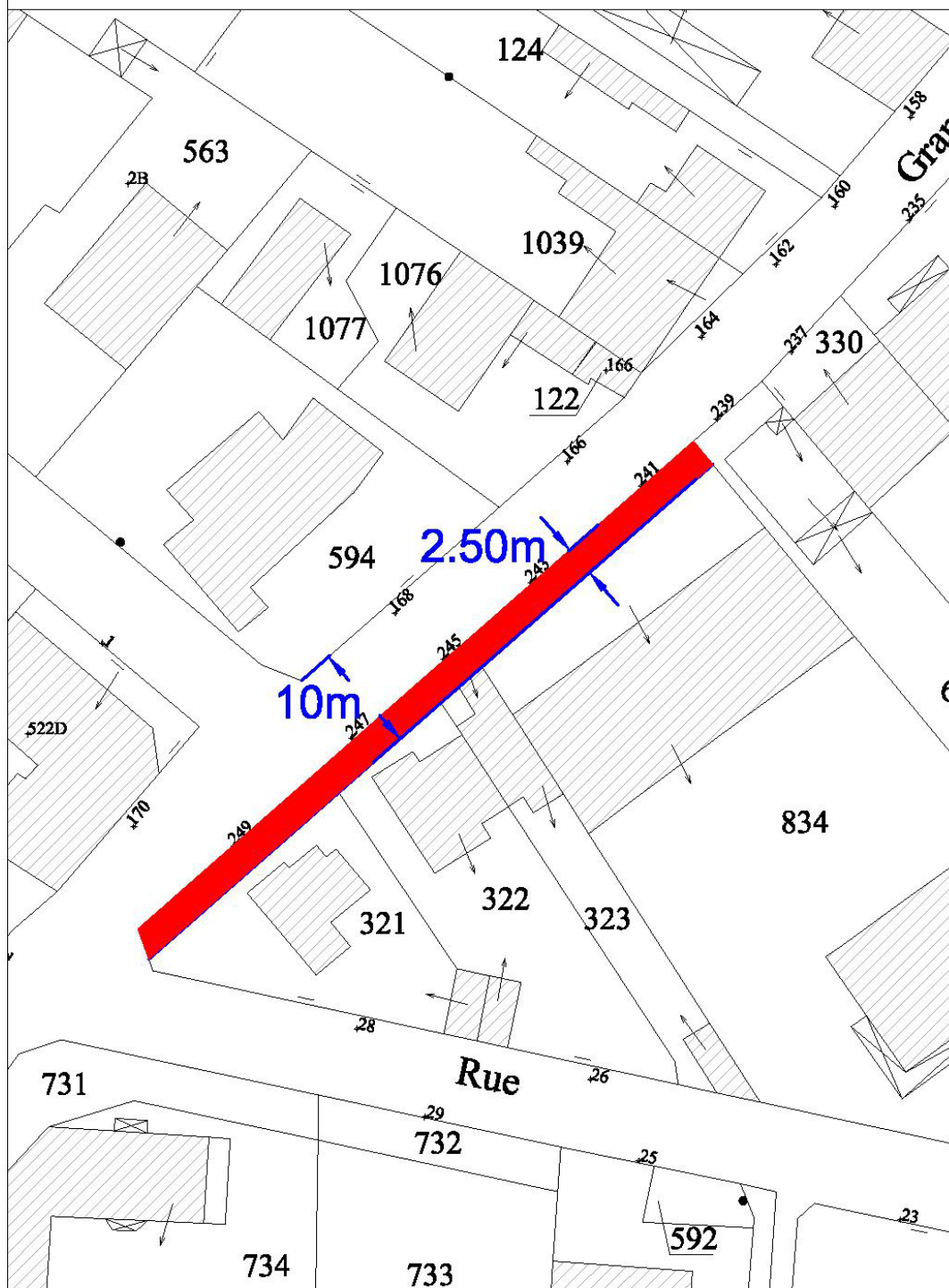
EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'AMELIORATION DE LA VOIRIE

REF. n° 06



EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'AMELIORATION DE LA VOIRIE

REF. n° 08



4^{ème} PARTIE – ANNEXES

4.1 – Définitions de certains termes utilisés dans le présent règlement

Les définitions ci-après s'imposent dans l'ensemble des zones U et N décrites dans le présent règlement.

Abri de jardin : Construction légère facilement démontable d'une hauteur maximum de 2,5 m et d'une emprise au sol limitée à 20 m², destinée à accompagner des activités de jardinage ou de maraîchage.

Accès : Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis une voie ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère : Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat (ou à faible pente) ou une terrasse. L'acrotère est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Affouillement – exhaussement : L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol.

Alignement : Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ouverte à la circulation ou une emprise publique (hors sente, espace vert ou équipement public). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

Annexes : Sont considérées comme des annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire/secondaire/complémentaire aux fonctionnalités de la construction principale (telles que remises, garages non professionnels, remise à bois, locaux vélos, celliers...).

Arbre de haute tige : Arbre mesurant au minimum 7 mètres à l'âge adulte.

Attique : Dernier étage en retrait par rapport à la façade inférieure du bâtiment.

Baies : Ouvertures pratiquées dans une façade qui permettent à une personne de voir à l'extérieur. Les fenêtres et les portes vitrées, par exemple, sont des baies.

Baies principales : Baies donnant sur les pièces principales constituées par les séjours, salles à manger, chambres et bureaux, ainsi que sur les locaux à destination autre que l'habitation, à l'exception des réserves et entrepôts.

Baies secondaires : Baies donnant sur les cuisines fermées, salles de bains, toilettes, dégagements, halls, et autres pièces secondaires (dressings, buanderies, caves, garages...).

Les baies dont la partie basse du clair de vue est située à 1,90 m au minimum au-dessus du plancher sont également considérées comme des baies secondaires pour l'application des règles du présent PLU même si elles éclairent une pièce principale.

Calcul du retrait des façades : La distance « D », nécessaire au calcul des retraits de la construction par rapport aux limites séparatives de propriété, est la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement à partir du nu extérieur, de l'élément de façade considéré. Les lucarnes, chiens assis, fenêtre de toit sont des éléments de la couverture qui sont exclus des règles de retrait relatifs aux façades des constructions.

Egout du toit : Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise au sol : Projection verticale au sol du volume d'une construction, exception faite, pour l'application du présent règlement : des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, en saillie d'une profondeur maximale de 1 m.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol toutes les constructions ou parties de construction, telles que les piscines, les terrasses de plus de 60 cm de haut.

Espace vert : Désigne un espace libre de toute construction planté ou engazonné à usage paysager, de jardin ou de loisir. Il peut être de pleine terre, végétalisé et faire l'objet de cheminements perméables laissant la libre infiltration des eaux pluviales

Espace de pleine terre : sols non artificialisés de l'unité foncière à compter de sa surface jusqu'au tréfonds à l'exclusion du passage des réseaux, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales

Espace végétalisé : espace vert en superficie et non couvert qui peut être situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking, réseau important) ou en terrasse surélevée avec une épaisseur du sol supérieur à 20cm. Il s'agit d'une surface perméable.

Façades : Ce sont les faces verticales en élévation d'une construction. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons si elles épousent la forme triangulaire du comble. La couverture ne fait pas partie de la façade.

Faitage : Partie supérieure de la ligne de jonction de deux pans d'une toiture inclinée ou point le plus haut d'une toiture à un pan.

Jours de souffrance : Il s'agit d'ouvertures établies nécessairement à verre dormant, c'est-à-dire fixe et translucide – sans donner passage à l'air et interdisant de manière continue de regarder chez autrui en excluant tout système d'ouverture.

Limite de fonds : Il s'agit de limites de propriété ne joignant pas l'alignement de la voie.

Limite séparative : Il s'agit de limite de propriété joignant l'alignement de la voie.

Hauteur des constructions : Les constructions ne peuvent dépasser les hauteurs ou plafonds de zones indiqués à l'article 10. Dans le cas d'une hauteur, elle est calculée verticalement en tout point du terrain naturel avant travaux.

Terrain naturel avant travaux : Niveau du sol existant avant le projet de construction et avant les travaux d'affouillement, d'exhaussement ou de terrassement prévus. Le sol à prendre en considération pour la hauteur est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux sollicités.

Terrain ou unité foncière : Îlot de propriété composé de parcelles contiguës les unes aux autres et appartenant à un même propriétaire ou indivision.

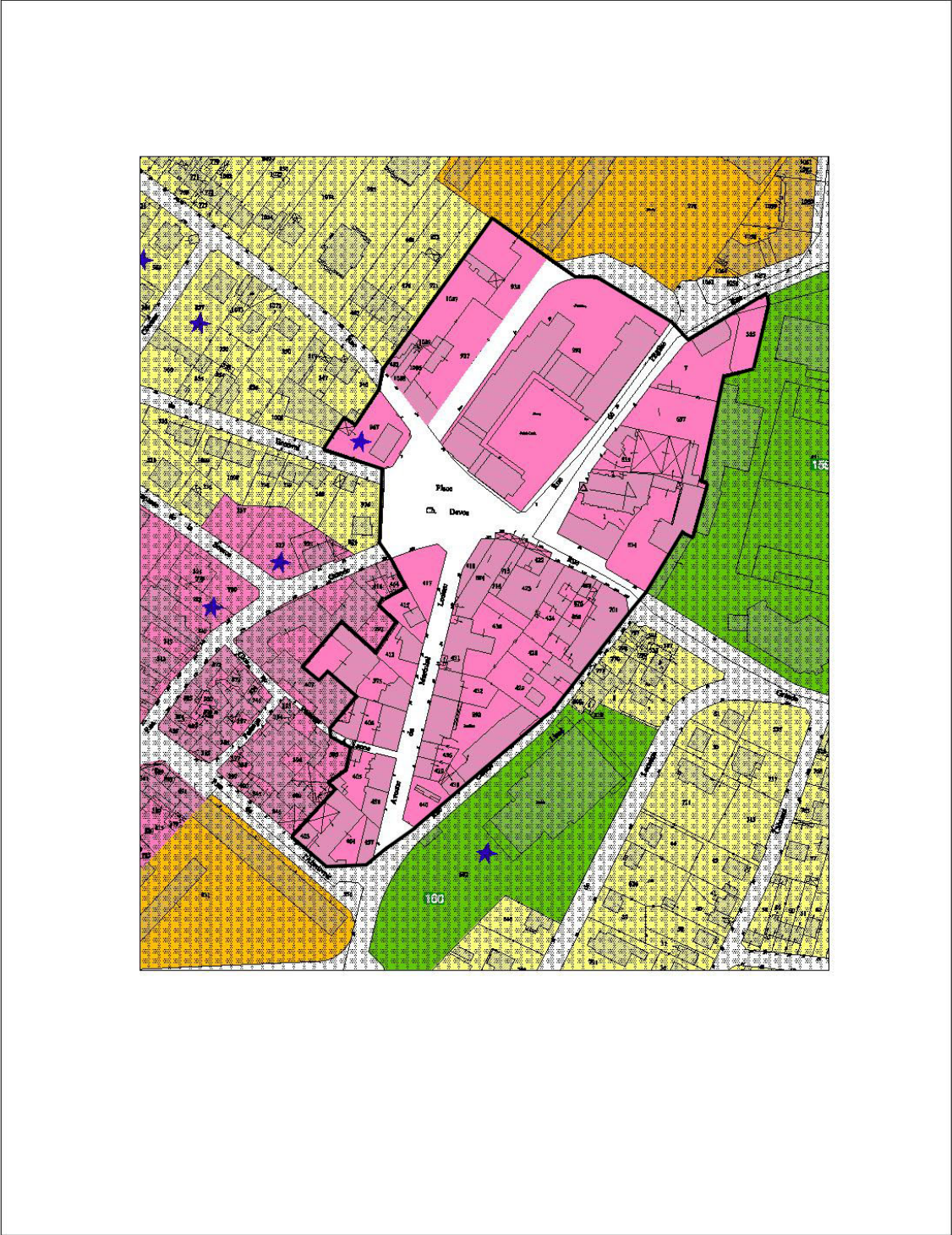
Voie : Espace ouvert à la circulation automobile, public ou privé, desservant plus d'une propriété. Ne constitue pas une voie, mais un accès, une servitude de passage qui ne remplirait pas les conditions ci-avant.

4.2 – Délimitations de quartiers décrits au règlement

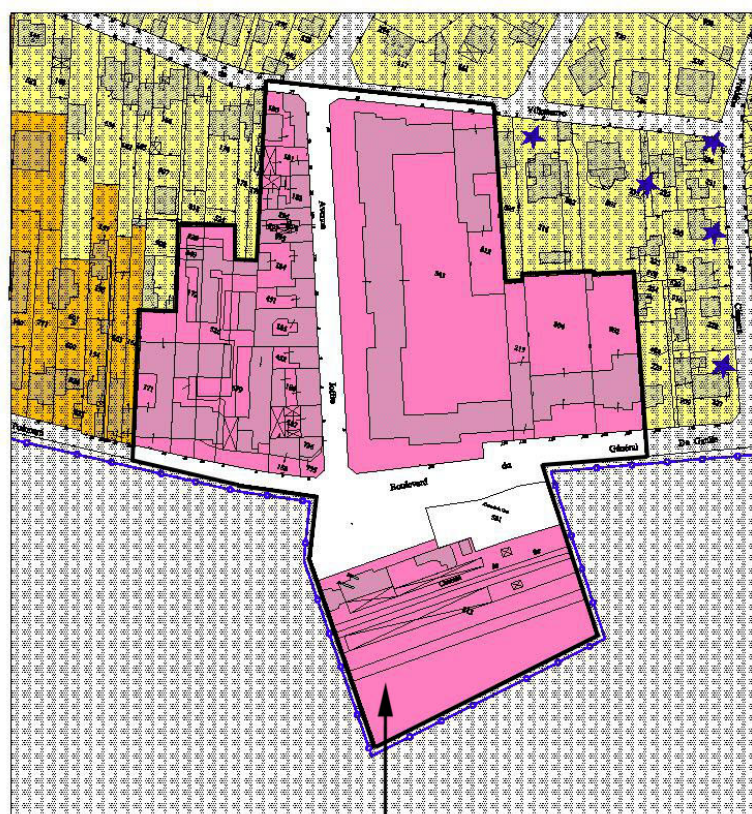
Le règlement fait référence à différents quartiers dans la commune qu'il convient, par conséquent, d'identifier.

- Le quartier centre,
- Le quartier de la gare, ainsi que l'emprise ferroviaire,
- Le quartier de la Poste et de l'Abreuvoir,
- Le quartier du Petit-Garches,
- Le quartier de l'Hôpital,

Quartier du centre

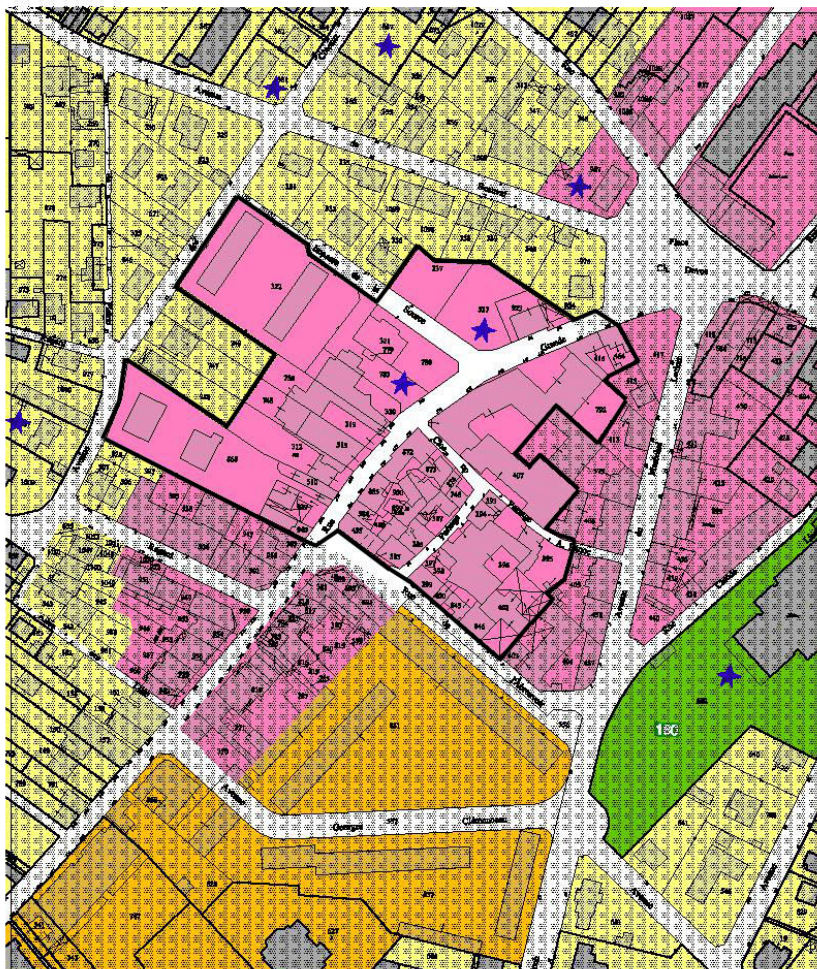


Quartier de la gare

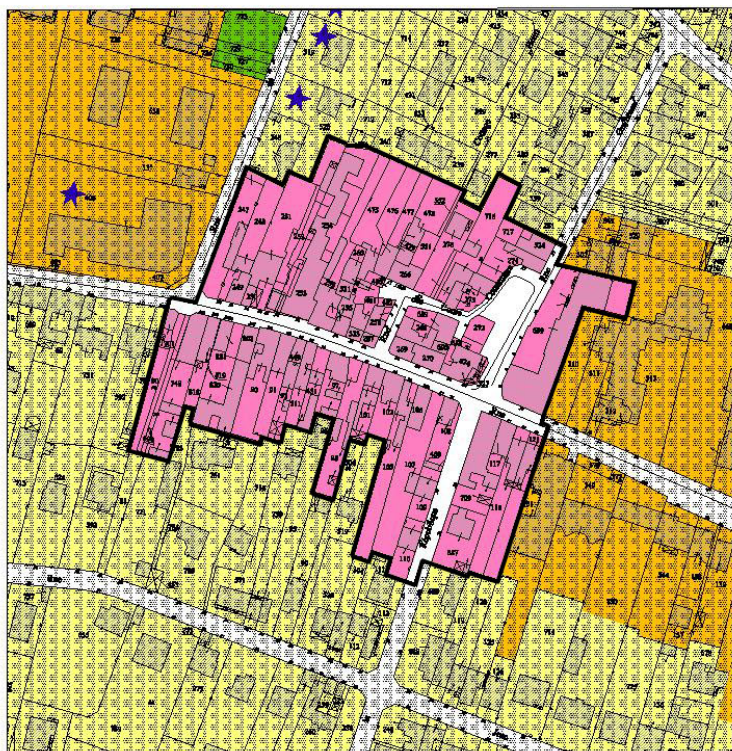


Zone ferroviaire

Quartier de la poste et de l'abreuvoir



Quartier du petit Garches



Quartier de l' hôpital



4.3 – Prescriptions architecturales sur les couleurs et les éléments bâtis remarquables.

4.3.1 – Identification du bâti remarquable « spectaculaire »

Le bâti remarquable « spectaculaire » fait l'objet d'un repérage sur le plan de zonage du PLU en identifiant les 20 adresses ci-dessous :

1. Villa Michel – 32, avenue Brézin
2. Fondation Davaine – 29, avenue de Brétigny (château et maison à décor en céramique)
3. Villa l'Excentrique – 10, avenue de Brétigny
4. Castel – 7, avenue de Brétigny
5. Le Manoir – 4, avenue de Brétigny
6. Pavillon La Dauphine – 80, boulevard Raymond Poincaré
7. Villa la Quinta – 25, rue de Marnes
8. Château Jean Cotxet – 8, avenue Foch
9. Pavillon de villégiature – 4, avenue de Lorraine
10. Villa Régina – 7, rue de Toulon
11. Clinique du Château – 2, Grande Rue (château et chapelle)
12. Hôtel de ville – 2, rue Claude Liard
13. Maison meulière – 7, rue Claude Liard
14. Eglise Saint Louis – 2, rue de l'Eglise / Place Saint Louis
15. Maison versaillaise – 25 avenue des Coteaux / 11 bis rue Athime Rué
16. Ecole élémentaire Pasteur B – 13, rue de Suresnes
17. Villa Canivet – 18 rue Alphonse de Neuville
18. Portail d'entrée et grille – 16 rue Alphonse de Neuville
19. Domaine des Quatre Vents – 60bis, rue du 19 Janvier
20. Villa façade Art Déco – 47, avenue des Jockeys

Une fiche d'identification justifiant la nature du classement remarquable « spectaculaire » figure dans le rapport de présentation du PLU.

4.3.2 – Identification des éléments bâtis remarquables

Ces parties d'ouvrage correspondent à des décors particuliers qui traduisent un style local à conserver et à valoriser (matériaux de façade, décors, ornements, peintures, clôtures, ferronnerie, porches, lucarnes, boiserie...). Il s'agit notamment des éléments architecturaux suivants :

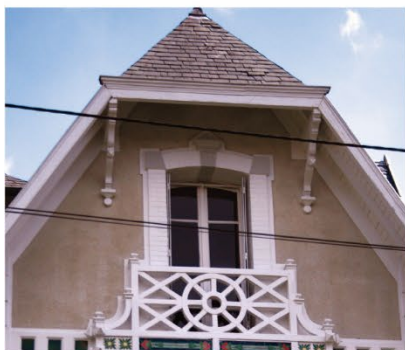
- La brique et/ou la meulière ;
- La céramique et/ou la faïence ;
- La ferronnerie d'art (garde-corps, marquise, grille, portail...) ;
- La toiture travaillée et décorée ;

4.3.3 – Identification des ensembles bâtis remarquables

Ils sont actuellement au nombre de 3 sites, à savoir :

- Côté impair de la rue Frédéric Clément, situé entre l'avenue d'Alsace et la Grande Rue,
- La Grande Rue, côté Petit-Garches, entre la rue Guynemer et la rue de la Rangée,
- 161 et 163 Grande Rue (maisons villageoises) et 13-15 et 17 avenue Maréchal Leclerc (maisons meulière) : tête d'îlot

Ces secteurs urbains figurent dans le rapport de présentation du PLU.



Les
Couleurs
de
Garches

La meulière blonde & rose

La marque garchoise

Résumé chromatique :
Ocre + Bleu vert +
Rouge

Les Couleurs
de Garches



La meulière et la céramique sont "la marque garchoise", le patrimoine noble et ancien de notre ville.

Ces matériaux utilisés jusqu'au début de la Seconde Guerre Mondiale ont coloré la ville de tons ocres et roses pour les dominantes, et de vert céladon jusqu'au bleu profond pour les toniques.

La meulière s'associe le plus souvent avec la brique qui calepine (souligne) les angles, les linteaux, les encadrements de fenêtre et les différences de niveaux.

Sa couleur rouge ou ocre réchauffe et met en valeur les décorations les plus froides, et parfois le gris de certaines meulières.

Revue de détails



3



La maison villageoise

Le Petit Garches



Garches a été un village avec ses champs, ses vaches et ses vignobles.

Notre ville garde encore aujourd'hui dans le quartier du Petit Garches, par exemple, une architecture campagnarde.

Une succession de petites maisons directement sur rue et leurs charmants chiens-assis rythment la cime de la travée.

Des murs de pierres enduits, et des murs de briques, de modénature simple, mais décorés de volets aux couleurs sobres pour une douceur nostalgique et historique.



Revue de détails



La maison bourgeoise

«Si Versailles m'était conté»



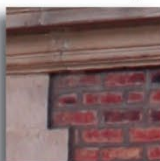
Le rayonnement de Versailles est tel qu'il a influencé toute l'Île-de-France, et bien au-delà.

Garches n'y a pas échappé et les grandes maisons bourgeoises en ont toutes les stigmates : ardoises, pierres de taille, briques, décors volutés...

C'est le règne du rouge, du gris, du noir et du blanc.

Une association forte et séduisante qui embellit l'architecture qu'elle habille, la rend noble, puissante, et surtout indémodable, et pour tout dire : classique !

Revue de détails



5

Les Couleurs de Garches

Dominantes des façades



RAL 1013
Blanc avron

Secondaires et Toniques



RAL 7031
Gris procyon

RAL 9010
Blanc pur

RAL 7000
Gris capricorne

RAL 7044
Gris petit cheval

RAL 7016
Gris persée

Rose benoîte

RAL 9003
Blanc signalisation

La brique

Un petit air industriel



Garches a beaucoup construit au début du siècle dernier avec un matériau produit localement : une brique d'un rouge profond, non flammé, tirant parfois sur le violine ou l'acajou. Certaines briques étaient blondes voir grises.

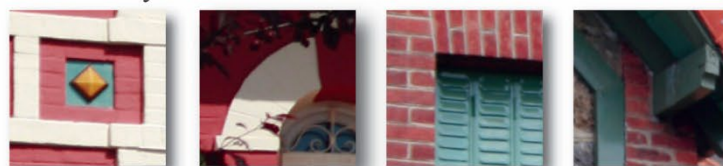
Les nuances naturelles s'harmonisent sobrement avec leur complémentaire, comme le vert tilleul (vous pouvez voir une très belle association par exemple au Haras de Jardy à Marnes-La-Coquette). Si la brique est plus orangée, mariez des bleu-vert ou des bleu-gris les uns avec les autres.

Chaque brique est unique. Elles animent les façades qu'elles composent, parties intégrantes de notre patrimoine architectural, et leur couleur forte structure la ville.

Matériau naturel, il est fortement déconseillé de les repeindre et de changer leur couleur première.



Revue de détails



Esprit villégiature

La mer derrière la haie

Résumé chromatique :
Blanc (gris ou beige très pâle)
+ 1 couleur vive
(rouge, bleu, vert)

Les Couleurs
de Garches

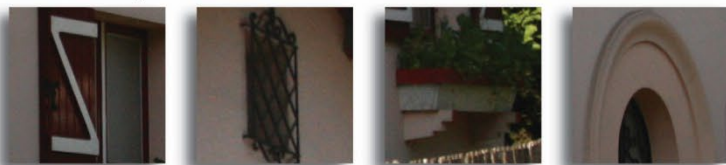


Au début du 20^{ème} siècle, Garches était une ville de week-end et de vacances pour les Parisiens qui empruntaient la nouvelle ligne de chemin de fer reliant Paris aux villages campagnards de l'ouest en moins d'une heure.

L'architecture "*plaisir et vacances*" de Garches, loin d'être une anecdote, est une réelle volonté des habitants de vivre dans une maison de vacances à une dizaine de km à peine de Paris.

Les volets "Z" de couleurs vives sur des façades très pâles, blanches à grises, d'esprit Atlantique, nous interpellent et nous font douter de l'inexistence de la mer au bout du jardin. Ces maisons sont comme les points de lumière qui ponctuent un tableau.

Revue de détails



7

Dominantes des façades

RAL 9002 Blanc gris

Secondaires et Toniques

* Blanc

* Noir

Bleu ciron

RAL 3011 Rouge bergerac

RAL 6004 Vert lierre

Bleu kermadec

Bleu manche

Gris antimoine

* L'association du noir et du blanc est à proscrire !

Le cottage

Un dimanche à la campagne

Dominantes
des façades

RAL 1013
Blanc avoriz

Secondaires
et Toniques

RAL 3012
Rose corydale

RAL 6033
Bleu atlantique

RAL 6021
Vert cactus

RAL 3009
Brun maconnais

RAL 8019
Marron oslo

RAL 9002
Brun murcie

Le cottage est une particularité du thème villégiature.

L'influence Anglo-Normande, très à la mode entre les deux guerres, a fait fleurir dans notre ville des cottages à colombages que Deauville pourrait nous envier.

Nous conseillons de traiter ces demeures dans les couleurs traditionnelles empruntées à nos villes normandes du bord de mer afin de coller à l'esprit d'origine de nos bâtisseurs.



Revue de détails



Noir & blanc

La non couleur

L'utilisation de cette palette requiert l'avis de notre service urbanisme

les Couleurs de Garches



Le noir et le blanc, non-couleurs du mouvement moderne, sont utilisés pour mettre une architecture nouvelle en avant. Ceci sans la modifier par une couleur qui pourrait distraire la lecture de l'œuvre, ce qui reste difficile à manier.

Seuls une maison ou un immeuble aux lignes épurées, aux volumes maîtrisés (pleins et vides pensés), et signés par un artiste reconnu, peuvent prétendre à ce traitement de faveur.

Il est préférable d'associer des gris et blancs cassés qui apporteront un langage plus chaud, ainsi qu'une lecture plus subjective.

Faites chanter les gris Versailles, les gris granit ou encore les gris manganèse ou austral, bien plus poétiques !

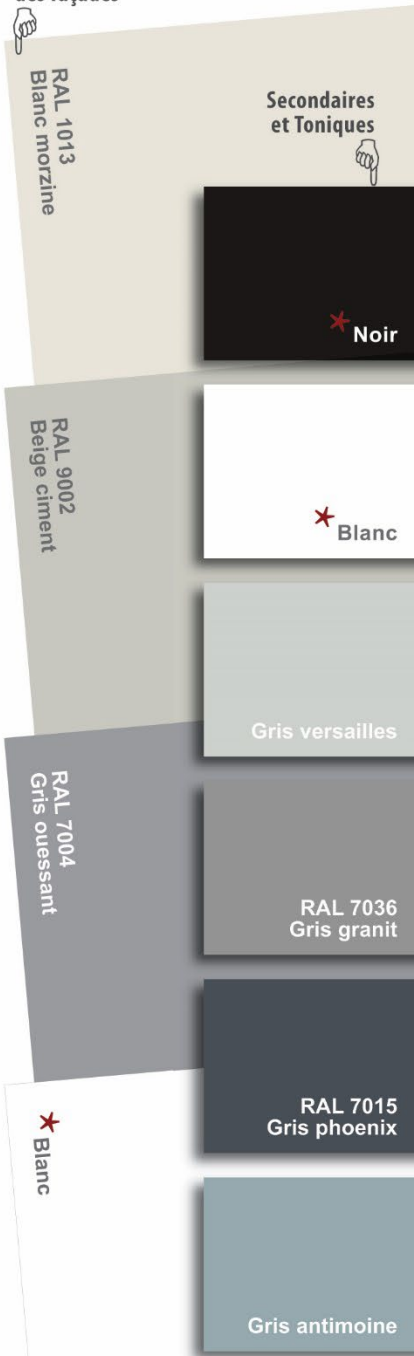
Revue de détails



9

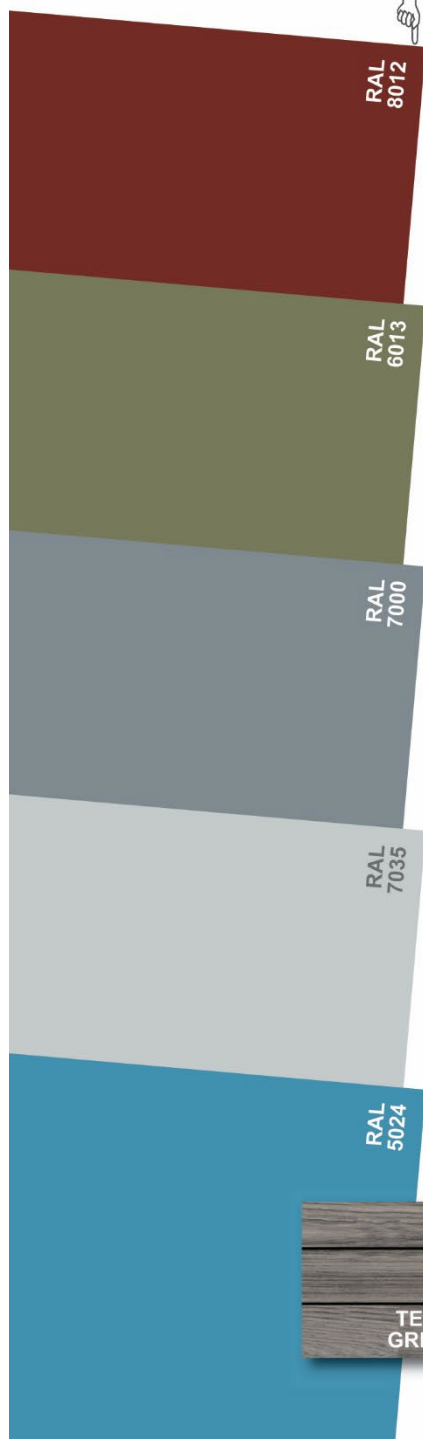
9

Dominantes des façades



★ L'association du noir et du blanc est à proscrire !

Dominantes
des façades



Le bois

Une histoire naturelle de la cabane à la Haute Qualité Environnementale

Le bois, matériau vivant et écologique par excellence, léger et facile de mise en œuvre, séduit de plus en plus, en construction totale ou partielle (isolation thermique par l'extérieur).

Le bois peut rester naturel et garder sa couleur initiale (teck gris argenté, douglas rouge ou bois exotique).

Il peut griser naturellement et sans traitement (essences requises en bardage : douglas [pin d'Orégon], cèdre rouge, mélèze ou châtaigner).

Il peut également être peint à la façon des pays nordiques (gris clairs ou couleurs plus marquées : bleu-gris, vert-kaki, rouges), le tout encadré le plus souvent de blanc afin d'illuminer la façade.

Afin de préserver nos ressources forestières, mieux vaut se tourner vers des bois labellisés garantissant une gestion durable des forêts (FSC ou/et PEFC), et privilégier les bois issus de forêts locales ou proches de notre région (Normandie, ouest de l'Île-de-France, ...).



Essences naturelles

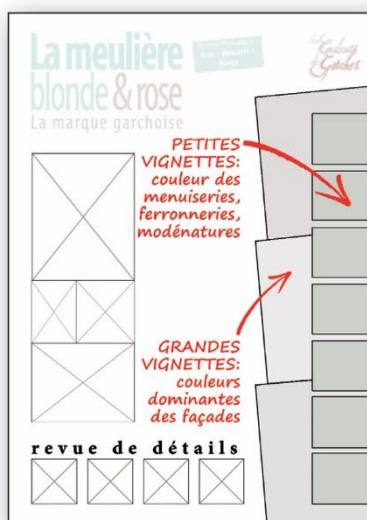


Comprendre l'harmonie des couleurs

Tout comme la musique, la couleur est régie par les lois de l'harmonie afin d'éviter les "fausses notes" visuelles.

La couleur se lit sur un *cercle chromatique* qui répartit celle-ci en 12 parts égales et principales.

Les 3 *primaires* : le jaune, le rouge et le bleu ; les 3 *secondaires* : le orange, le violet et le vert ; puis les *tertiaires*.



Chaque couleur a son opposée : la *complémentaire* (les deux mélangées donnant du noir). Lorsqu'on associe 2 complémentaires, l'harmonie est équilibrée (par exemple : une façade brique et des volets verts, une façade ocre et des volets bleus, etc...), mais la manipulation n'est pas si simple, sinon les compositions seraient très réduites.

La notion de chaud et froid qui donne la perspective aérienne, les contrastes et les valeurs rendent son utilisation complexe.

C'est pourquoi nous avons voulu vous faciliter le choix pour votre ravalement en vous proposant 8 fiches thématiques constituées de couleurs qui peuvent s'harmoniser les unes aux autres librement, en tenant compte, toutefois, de la *loi des surfaces*.

ce qu'il faut savoir

Il existe 3 indications de pureté des couleurs :

- **La dominante** : c'est la couleur la plus descendue, c'est-à-dire la moins vive, que l'on trouvera sur la plus grande surface (par exemple : la façade principale du bâtiment).
- **La secondaire** : c'est la couleur moyenne qui va donner de la lumière, de la profondeur, du contraste à votre bâtiment, en utilisant ce ton pour les chaînages, les linteaux et encadrements de fenêtre, soubassements, etc...
- **La tonique** : c'est la couleur la plus vive que l'on va trouver sur la plus petite surface comme par exemple les volets, les ferronneries et les décorations.

Amusez-vous à composer plusieurs mariages, même les plus contraires à vos idées reçues et vous serez étonnés des larges possibilités des palettes proposées !