

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE



NEUILLY-SUR-SEINE

Ville de Neuilly-sur-Seine

Plan

local d'urbanisme

U

L

P



Pièce n° 4 : Règlement et annexes au règlement

PLU approuvé

Pièce n°4 : Règlement et annexes au règlement

Sommaire

Pièce n°4.1 : Règlement (titre I : dispositions générales, Titre II : dispositions applicables aux zones urbaines, Titre III : définitions)

Pièce n°4.2 : Annexes au règlement

Pièce n°4.2.1 : Liste des emplacements réservés et des servitudes prises en vertu de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme

Pièce n°4.2.2 : Liste des bâtiments et ensembles urbains à protéger au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (bâtiments références, arbres remarquables et monuments funéraires avec plan)

Pièce n°4.2.3 : Liste des essences d'arbres à planter ou venant en remplacement des arbres de haute tige supprimés

Pièce n°4.2.4 : Canalisations de gaz haute pression (tracé et fiche d'information)

Pièce n°4.2.5 : Périmètre délimitant les majorations des règles de construction pour les logements libres et sociaux en vertu des articles L.127-1 et L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme

DÉPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE



Établissement public territorial
Métropole du Grand Paris
Immeuble Le Luminis - 91, rue Jean Jaurès
CS 30050 - 92806 Puteaux CEDEX
Tél. 01 55 69 31 50
www.parisouestladefense.fr



NEUILLY-SUR-SEINE

Ville de Neuilly-sur-Seine

Plan local d'urbanisme



Pièce n° 4.1 : Règlement (Titre I : dispositions générales, Titre II : dispositions applicables aux zones urbaines, Titre III : définitions)

PLU approuvé le 21 novembre 2013 et modifié le 24 septembre 2015, le 20 décembre 2017, le 25 juin 2019, le 8 février 2021, le 29 juin 2021 et le 30 juin 2026.

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	page 5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 13
CHAPITRE 1 : Zone UA	page 15
CHAPITRE 2 : Zone UB	page 42
CHAPITRE 3 : Zone UC	page 66
CHAPITRE 4 : Zone UD	page 94
CHAPITRE 5 : Zone UE	page 121
CHAPITRE 6 : Zone UL	page 133
TITRE III : DÉFINITIONS	page 139

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les articles de codes cités le sont dans leur version au 1^{er} janvier 2020.

Article 1 – Champ d’application territorial

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire communal.

Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire de la Commune :

2.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme en vertu de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme :

- R.111-2 salubrité et sécurité publique
- R.111-4 conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111-20 à R.111-27

2.2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

La liste des servitudes figure en annexe du PLU et un Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine a été prescrit en date du 29 mai 1998 et approuvé le 9 janvier 2004 par arrêté préfectoral.

Article 3 – Division du territoire en zones

3.1 - Les zones urbaines et les secteurs

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 6 zones urbaines (U).

- zone UA avec les secteurs UAa et UAb et les sous-secteurs UAa1 et UAa2
- zone UB
- zone UC avec les secteurs UCa, UCb, et UCz.
- zone UD avec les secteurs UDa UDb UDc.
- zone UE
- zone UL

Il n’existe ni zone naturelle ou forestière ni zone à urbaniser ou agricole.

3.2 – Les bâtiments « référence »

La mise en valeur d'hôtels particuliers et de bâtiments collectifs remarquables, regroupés sous l'appellation bâtiments "référence" est recherchée.

Ainsi, pour les bâtiments "référence" disséminés sur l'ensemble du territoire de la commune, dont la conservation en tout ou en partie pourra être imposée, il sera fait application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ces bâtiments "référence" sont localisés sur le plan de zonage et inscrits dans une liste annexée au règlement.

3.3 – Les emplacements réservés et les espaces boisés classés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant en annexe du présent règlement.

Les espaces boisés classés de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés au document graphique (L.151-19 Code de l'Urbanisme).

Article 4 – Adaptations mineures et dérogations

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'**adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent cependant être accordées que par rapport aux articles 3 et 13 du règlement de chaque zone. Des **dérogations** peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 – Reconstruction de bâtiments

Sur l'ensemble du territoire communal s'appliquent les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme concernant la **reconstruction à l'identique** d'un bâtiment régulièrement édifié. La reconstruction, dans ce cas, est soumise aux conditions fixées aux articles 2 du règlement de chaque zone. Par reconstruction à l'identique, il faut entendre toute reconstruction comprenant la même implantation et le même volume qu'avant démolition sans dépasser la surface de plancher avant démolition.

Toutefois, cette reconstruction n'est pas autorisée pour les bâtiments «référence » protégés en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de sinistre ou de péril.

Article 6 – Rappels

- a) l'édification des clôtures est soumise à déclaration, par délibération n°2 du conseil municipal du 13 septembre 2007 (Article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- b) les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la Commune, par délibération n°2 du 13 septembre 2007.
- c) lorsqu'un projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, l'autorisation de construire doit faire l'objet de l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Cet accord est donné par le préfet de région (Art. R.425-16 Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans un site classé ou en instance de classement, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement (Art. R.425-17 Code de l'Urbanisme).
- d) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés. (Article L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- e) Le droit de préemption urbain renforcé s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune (cf. annexes du P.L.U.)
- f) Les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Neuilly-sur-Seine figurent en annexe du P.L.U.
- g) Les prescriptions relatives aux obligations d'isolement acoustique aux abords des infrastructures de transport terrestre figurent en annexe du P.L.U.
- h) Les termes du règlement faisant l'objet d'une définition dans le lexique en troisième partie du règlement sont indiqués d'un astérisque lors de leur première citation dans chaque article.**

Article 7 – Prescriptions spéciales

7.1 – Bâtiments « références »

Pour tenir compte du caractère des bâtiments "référence" ou partie de bâtiments "référence", ou de l'intérêt des lieux avoisinants des bâtiments « références », des prescriptions spéciales pourront être imposées dans le règlement. Ces bâtiments sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

7.2 – Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (CINASPIC)

Les dispositions du présent règlement sont applicables à l'ensemble des CINASPIC définis en annexe du règlement.

7.3 – Unités foncières localisées au plan de zonage 5.3

Sur les unités foncières représentées graphiquement et comprenant déjà des constructions dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée à l'article 10 de chaque zone, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments sont autorisés avec une hauteur maximum égale à la plus grande hauteur des constructions existantes sur l'unité foncière (correspondant à la définition prévue dans les modalités d'applications de l'article 10) à la date d'approbation du PLU, à condition de respecter les autres règles.

7.4 – Arbres et espaces publics remarquables

Les arbres remarquables repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que pour des raisons phytosanitaires et sous réserve de remplacement par des arbres à développement similaire parmi une liste limitative annexée au règlement.

La partie du cimetière dont le périmètre figure sur le plan de zonage est protégée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Tout aménagement à l'intérieur de ce périmètre devra contribuer à la mise en valeur de ce site. Il ne peut être porté atteinte à la qualité des monuments funéraires dont la liste figure en annexe du règlement.

7.5 – Servitudes d'urbanisme

a) Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement, des servitudes au titre de l'article L 151-41,5° du code de l'urbanisme sont instaurées et repérées au plan de zonage. Seuls y sont autorisés, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 2% de la surface de plancher existante sur l'unité foncière.

b) Sur les unités foncières repérées au plan de zonage par une servitude de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, un équipement sportif et un espace vert devront être réalisés conformément à l'annexe du règlement.

Article 8 – Protection et développement de l'habitat

8.1 – Dispositions favorisant la diversité de l'habitat

Sur tout le territoire communal, un dépassement des règles relatives au gabarit*, à la hauteur et à l'emprise au sol résultant du PLU est autorisé dans une limite de 20% pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. L'application du dépassement, ainsi, autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante (article L.151-28,1° du Code de l'Urbanisme).

Egalement, dans les secteurs définis au plan annexé au règlement, une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit*, à la hauteur et à l'emprise au sol, est autorisée dans une limite de 30% pour la réalisation de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux (article L.151-28,2° du Code de l'Urbanisme).

Cette majoration, pour chaque opération, ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Nota : ces majorations de constructibilité ont été instaurées par délibération n°45 du Conseil Municipal de Neuilly-sur-Seine du 28 avril 2011.

8.2 – Modalités d'application des majorations prévues aux paragraphes ci-dessus

- ✓ Rappel : La majoration du volume constructible permise par l'article L.151-28,1° est exclusive de celle de l'article L.151-28,2° (L.151-29 Code de l'Urbanisme).
- ✓ Le dépassement ne peut excéder 20 ou 30% pour chacune des règles concernées (de gabarit, de hauteur ou d'emprise).
- ✓ Les projets de construction bénéficiant des majorations spécifiques prévues aux articles UA 10.1.2, UA 10.2.3, UB 10.1, UB 10.2.3, UC 10.1.1, UC 10.1.2, UC 10.2.3, UD 10.1.4 et UD 10.2.3 ne peuvent bénéficier des majorations de hauteur du 8.1.
- ✓ Lorsque la hauteur des constructions est exprimée en nombre de niveaux, le résultat de l'application de ces majorations est arrondi au chiffre inférieur.
Exemples : pour une hauteur de 21 mètres et de R*+ 6, une majoration de 30 % aboutit à une hauteur autorisée de 27,3 mètres et un nombre de niveaux de R + 8 ; une majoration de 20 % aboutit à une hauteur de 25,2 mètres et un nombre de niveaux de R +7.
Autre exemple : pour une hauteur de 12 mètres et de R+3, une majoration de 30 % aboutit à une hauteur autorisée de 15,6 mètres et un nombre de R+4 ; une majoration de 20 % aboutit à une hauteur de 14,4 mètres et un nombre de niveaux de R+3.

8.3 – Changement d'usage des locaux d'habitation

Toute demande de changement d'usage devra se conformer aux délibérations du Conseil Municipal modifiées par le Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

Article 9 - Protection du commerce de proximité et de l'artisanat

Sur les secteurs repérés au plan de zonage 5.2 en tant que linéaires commerciaux, lorsque des locaux d'artisanat* ou de commerce sont implantés au rez-de-chaussée et/ou au premier étage, le changement de destination de ces commerces ou artisanat en bureaux*, est interdit.

Cette disposition s'applique uniquement aux locaux bénéficiant d'une ouverture (devanture, porte d'accès, vitrine...) sur le linéaire repéré au document graphique, dans une bande de 5 mètres de profondeur comptés depuis la façade, sur l'ensemble du local concerné.

Le changement de destination peut toutefois être autorisé pour les surfaces/locaux accessoires aux activités de bureau (notamment accès - y compris rampes d'accès aux parkings souterrains, issues de secours, locaux techniques, ou encore locaux vélos, aires de livraisons...), qu'ils soient disposés en continu ou non, et dans la limite de 50% de la longueur de la façade projetée, comprise dans l'autorisation d'urbanisme, et concernée par le linéaire repéré au document graphique.

Article 10 – Travaux sur constructions existantes non conformes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction à ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dispositions particulières du règlement de la zone.

Toutefois, peuvent être autorisés des travaux visant à améliorer la performance énergétique des constructions, l'isolation phonique, acoustique ou thermique, ainsi que les modénatures et saillies ou empiétements par rapport au nu de la façade visant à harmoniser l'insertion du bâtiment dans son environnement ou l'expression d'une composition architecturale, qu'elles soient ou non conformes aux dispositions du règlement.

Article 11 – Tableau de correspondance des destinations et sous-destinations (ancienne et nouvelle nomenclature)

Liste des anciennes destinations	Liste des nouvelles destinations et sous-destinations	
Destinations (art. R. 123-9)	Destinations (art. R. 151-27)	Sous-destinations (art. R. 151-28)
Habitation	Habitation	Logement, Hébergement
Hébergement hôtelier	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, Restauration Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques
Artisanat		
Commerce		
Industrie	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition.
Bureaux		
Entrepôt		
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, autres équipements recevant du public
Exploitation forestière et agricole	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA, décrite dans le rapport de présentation, est une zone dense à caractère central.

Cette zone est divisée en deux secteurs, UAa et UAb.

Le secteur UAa est situé le long de l'avenue Charles de Gaulle et de la Place du Marché, de part et d'autre de l'axe historique. Il est lui-même divisé en deux sous-secteurs UAa1 et UAa2.

* Le sous-secteur UAa1 correspond à la séquence d'architecture dite "moderne" de l'avenue

* Le sous-secteur UAa2 correspond aux séquences d'architecture dites "classique", situées aux extrémités de l'avenue et le long de la Place du Marché

Le secteur UAb s'étend sur l'ancienne "Plaine des Sablons" au-delà du secteur de l'axe de l'avenue Charles de Gaulle.

En outre, la zone UA comprend des secteurs spécifiques de zone de plan de masse dont les règles diffèrent aux articles 6, 7, 8, 9, 10.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1.1 – Les constructions et occupations du sol à destination d'industrie ou d'entrepôt.

1.1.2 – Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 0,6 mètres qui ne sont pas nécessaires au projet de construction.

1.1.3 – L'implantation et l'aménagement des installations classées suivantes :

a) celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UA 2.1.2 et sauf les garages d'entretien de voitures, les dépôts d'hydrocarbures liés aux chaufferies et station-service, les installations de climatisation de bureaux et de salle d'ordinateur, les installations nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)* et celles qui visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments.

b) celles soumises à déclaration, sauf celles prévues à l'article UA 2.1.

1.1.4 – Les terrains de camping et de caravanes*, les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.

Article UA.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1- Dans la zone UA :

2.1.1 Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.1.2 - L'aménagement des installations classées existantes, à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2.1.3 – Les installations classées annexes aux constructions (chaufferies d'immeubles, dépôts d'hydrocarbures, postes de transformation) à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés ou en sous-sol* de ceux-ci.

2.2 - Dans le sous-secteur UAa2 :

Pour chaque unité foncière, dans la bande de 20 mètres à compter de l'alignement de l'avenue Charles de Gaulle et de la Place du Marché, les destinations bureau, commerce, à condition que le total de ces destinations n'excède pas le tiers de la surface de plancher totale (existante et projetée) des constructions dans cette bande.

2.3 - Reconstruction à l'identique :

2.3.1 - *Principe général*

La reconstruction à l'identique des constructions existantes fait l'objet des règles prévues à l'article 5 des dispositions générales.

2.3.2 - *Bâtiments « références »**

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leurs implantation, emprise, hauteur, aspect extérieur et surface de plancher existants nonobstant les règles générales de la zone.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment référence,
- reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal
- Construction nouvelle secondaire,
- Reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UA 6.1, 6.2 et 6.3, sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants le bâtiment référence.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence"* disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

2.4 - Rappels :

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine : Dans les parties de zones repérées au P.P.R.I., annexé au PLU, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée aux dispositions réglementaires dudit Plan approuvé.

2.5 - Protection du commerce et de l'artisanat* sur les linéaires commerciaux : il est fait application des dispositions de l'article 9 des dispositions générales

2.6 - Changements d'usage d'une construction ou de locaux d'habitation : il est fait application des dispositions de l'article 8.3 des dispositions générales.

2.7 - Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA.3 – Accès et Voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie* privée ou publique :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et matérialisé sur le fonds voisin.

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces exigences doivent être respectées sans porter atteinte au stationnement existant sur les voies riveraines publiques.

3.3 - Toute création de voie de desserte devra présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

3.4 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de collecte des déchets

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement par un branchement particulier

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent respecter les limitations de ruissellement vers les réseaux d'assainissement conformément aux règlements d'assainissement en vigueur.

Pour toute construction nouvelle ou reconstruction, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé aux règlements intercommunaux et départementaux en vigueur.

4.3 – Collecte des déchets

Il devra être prévu, dans les constructions neuves de plus d'un logement, des locaux dédiés uniquement à la collecte des déchets ménagers et assimilés et adaptés au stockage de leurs conteneurs. Ces locaux devront être fermés et dimensionnés au nombre de logements réalisés et à l'accueil de l'ensemble des conteneurs nécessaires aux exigences de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UA.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article UA.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* existantes ou projetées

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

6.1 - Principe général :

Le présent article s'applique aux voies* publiques et privées ainsi qu'aux emprises publiques et/ou ouvertes au public.

6.2 - En l'absence de marge de reculement* repérée au plan de zonage

6.2.1 - Implantation à l'alignement* existant ou projeté.

6.2.2 - Pour se conformer à l'article UA 10.2 : implantation des derniers niveaux en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté.

6.2.3 – Pour les voies privées, implantation à 4 mètres minimum de l'axe de la voie.

6.3 - En présence d'une marge de reculement* repérée au plan de zonage

Les constructions en superstructure sont interdites dans les marges de reculement (dans le respect de l'article UA 13.4) à l'exception des accès aux rampes de parking, clôtures, encorbellements* et saillies* dans les conditions de l'article UA 6.6.2.

Les constructions en infrastructure sont interdites dans les marges de reculement inférieures à 10 mètres. Elles sont autorisées dans les marges de reculement de 10 mètres ou plus à condition qu'elles soient implantées à plus de 4 mètres de l'alignement pour permettre la réalisation d'espaces plantés conformément à l'article UA 13. Pour les rampes de parking, leur implantation dans les marges de reculement se fait librement.

Pour les constructions existantes situées dans les marges de reculement figurées au plan de zonage, tous les travaux de réhabilitation soumis à autorisation d'urbanisme sont autorisés à condition qu'il s'agisse ni d'une extension en volume, ni d'une surélévation. Toutefois, les redressements de toiture y sont autorisés, ainsi que les extensions en infrastructure à l'aplomb des parkings existants.

6.4 - Implantation des Bâtiments "références"*

a) La conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) Dans les cas suivants :

- Extension du bâtiment « référence »,
- Reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal ;
- Construction nouvelle secondaire ;
- Reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,

L'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UA 6.1, 6.2, 6.3, sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

6.5 - Modalités d'application

6.5.1 - En l'absence d'indications particulières figurant au plan de zonage, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes dans le respect de l'article UA 11.

6.5.2 - Dans le secteur UAa, l'implantation d'une partie de bâtiment ainsi que le couronnement* et le soubassement* peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales concernant les retraits ou saillies par rapport à l'alignement*, pour s'harmoniser avec l'environnement ou l'expression d'une composition architecturale.

6.6 – Saillies* et encorbellements*

6.6.1 - *Saillies et encorbellements en surplomb des voies et emprises publiques**

6.6.1.1 – Saillies et encorbellements en bordure des voies autres que celles visées à l'article UA 6.6.1.2.

Les saillies et encorbellements sont autorisés sur les voies et emprises publiques si leur largeur est supérieure ou égale à 12 mètres, dans le respect de l'article UA 11.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- leur profondeur doit être inférieure ou au plus égale au trentième de la largeur de la voie ou de l'emprise et à 1,20 mètres,
- la partie inférieure de la saillie ou du surplomb doit être à une hauteur supérieure ou égale à 5,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

6.6.1.2 – Saillies et encorbellements en bordure de certaines voies

Le long du Boulevard Bineau (RD 908) du Boulevard Bourdon, du Boulevard du Général Leclerc et du Boulevard du Général Koenig (RD1), les saillies doivent être conformes aux réglementations nationale et départementale en vigueur.

6.6.1.3 - Dans tous les cas, la superficie de la façade en surplomb ne doit pas être supérieure au double de la superficie de la façade en retrait ou à l'alignement*, sauf pour les parcelles riveraines de l'avenue Charles de Gaulle, où la mise en place d'une isolation thermique en saillie sur domaine public à partir du plancher haut du rez-de-chaussée est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.

6.6.2 – Saillies et encorbellements en surplomb des marges de reculement*

Les saillies et encorbellements sont autorisés sur les marges de reculement dans le respect de l'article UA 11.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être à une hauteur supérieure ou égale à 2,60 mètres au-dessus du niveau du terrain*,
- s'il s'agit d'un balcon, la profondeur de la saillie doit être de 1,20 mètre maximum, si la largeur de la marge de reculement est égale ou supérieure à 4,00 mètres. Elle doit être de 1,40 mètre maximum, si la largeur de la marge de reculement est égale ou supérieure à 10 mètres,
- s'il s'agit d'un encorbellement, celui-ci doit avoir une profondeur maximum de 1,20 mètre dans les marges inférieures à 10 mètres et de 1,40 mètre dans les marges égales ou supérieures à 10 mètres.
- s'il s'agit d'une saillie autre qu'un balcon ou un encorbellement, sa profondeur doit être de 1,20 mètre maximum.

6.6.3 – Modénatures

Les modénatures sont autorisées en saillies.

Article UA.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

7.1 - Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement*, de la limite de la voie privée ou de tout recul imposé

7.1.1 - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives* aboutissant aux voies*. Toutefois, les surélévations et extensions des constructions existantes non implantées en limite séparative sont autorisées dans le prolongement des murs existants.

7.1.2 - Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les autres limites séparatives (limites de fond).

7.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, de la limite de la voie privée ou de tout recul imposé

7.2.1 - L'implantation des façades* ou parties de bâtiments sur les limites séparatives n'est autorisée que dans les cas suivants :

- pour les constructions qui s'adossent à un bâtiment en bon état situé sur le fonds voisin et qui s'insèrent dans les héberges existantes ou s'adossent à un mur séparatif existant d'au moins 5 mètres de haut.

Ou

- pour les unités foncières* riveraines* de l'avenue Charles de Gaulle et/ou de la Place du Marché, à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative ne dépasse pas 5 mètres à rez-de-chaussée.

7.2.2 - L'implantation des façades ou parties de bâtiments en retrait des limites séparatives n'est autorisée que dans les cas suivants :

a) la distance du nu de la façade à la limite séparative comptée horizontalement d'une façade comportant des baies principales* doit être au moins égale aux trois quarts de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 12 mètres.

b) la distance comptée horizontalement de la façade d'une construction ne comportant aucune baie* ou comportant des baies secondaires* aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade ou de ce mur aveugle* sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant, pour les unités foncières d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres, la distance comptée horizontalement de toute façade ne comportant pas de baies principales aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies (limites de fonds), doit être au moins égale au tiers de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

c) la distance comptée horizontalement de la façade d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales à la limite séparative constituée d'un mur aveugle ou de clôture d'au moins 5 mètres de haut doit être au moins égale à 9 mètres.

7.3 – Cas des façades comportant des baies principales et non parallèles aux limites séparatives

- la distance comptée horizontalement au milieu de la façade à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 12 mètres.

- la distance de la façade à la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 9 mètres.

7.4 – Cas des Bâtiments "références"*

a) La conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés sont réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) Dans les cas suivants :

- Extension du bâtiment référence,
- Reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- Construction nouvelle secondaire,
- Reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,

L'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UA 7.1, 7.2, 7.3, sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

7.5 - Modalités d'application

Se reporter à la définition de Hauteur*

7.6 – Saillies* et encorbellements* dans les marges d'isolement* (latérales et arrières) dans le respect de l'article UA11

Dans les marges d'isolement définies aux articles UA 7.2.2 et 7.3 ci-dessus, les constructions en superstructure sont interdites à l'exception des encorbellements et des saillies. Les constructions en infrastructure y sont autorisées.

Les saillies et encorbellements ne sont autorisés que lorsque la distance séparant la façade de la construction projetée à la limite séparative opposée est supérieure ou égale à 12 mètres. Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du terrain au droit de la saillie.
- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement ne peut excéder le dixième de la distance entre la façade et la limite séparative opposée et, dans tous les cas, ne peut excéder 1,40 mètre.

7.7 - Servitude de cour commune

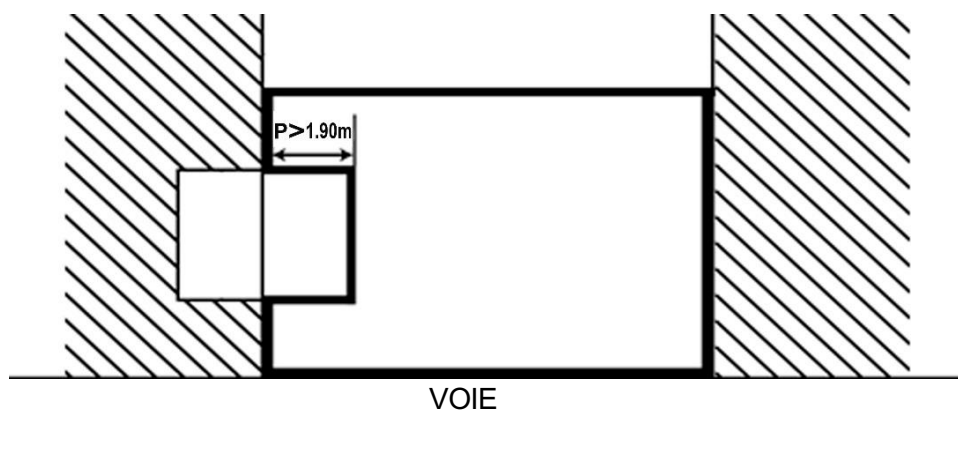
Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune au sens de l'article L.471-1 à L.471-3 du Code de l'Urbanisme ou lorsqu'elle est instituée par voie judiciaire.

En outre, l'édification d'une construction en limite de cour commune doit respecter les dispositions de l'article UA 8 par rapport aux constructions situées sur l'unité foncière concernée par la dite servitude.

7.8 – Courettes

Les constructions pourront ne pas respecter les articles UA 7.1 à 7.3 lorsqu'existe, sur le fonds voisin, une courette en limite séparative dont les façades comportent une ou des baies et que le projet prévoit, en regard de cette courette, la réalisation d'une courette d'une largeur au minimum identique à celle du fonds voisin et d'une profondeur (P) d'1,90 mètre minimum. Il en sera de même lorsqu'il existe sur le fonds voisin une baie en limite séparative.

Croquis



7.9 – Règles particulières concernant les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (CINASPIC)*

Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de la façade d'un bâtiment aux limites séparatives opposées doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.10 – Dispositions particulières pour les zones de plans-masse :

L'implantation des constructions se fait librement à l'intérieur des emprises constructibles repérées au document graphique spécifique.

Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de reculement*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de 9 mètres minimum lorsqu'il s'agit de baies principales et de 6 mètres minimum lorsqu'il s'agit de baies secondaires.

Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

8.1 – Pour une construction comprenant des façades* en vis-à-vis, l'implantation de ces façades n'a pas à respecter les règles édictées ci-dessous à l'intention des bâtiments non contigus*.

8.2 - L'implantation des bâtiments non contigus doit se faire selon les règles suivantes:

La distance, comptée horizontalement, séparant deux façades de bâtiments non contigus est au moins égale :

a) A la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 12 mètres, si la façade la plus basse comporte une ou des baies principales*.

b) A la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 12 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,

c) Aux trois quarts du minimum de la hauteur de la façade la plus basse et à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

8.3 - Implantation des Bâtiments "références"

a) La conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) Dans les cas suivants :

- Extension du bâtiment référence,
- Reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- Construction nouvelle secondaire,
- Reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,

L'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UA 8.1, 8.2, sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

8.4 – Saillies* et encorbellements* entre deux façades en vis-à-vis dans le respect de l'article UA11

Ils ne sont autorisés que lorsque la distance séparant les deux façades à l'opposite est supérieure à 12 mètres.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du terrain*,
- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement ne peut excéder le dixième de la distance entre les deux façades et dans tous les cas, ne peut excéder 1,40 mètre.

8.5 – Dispositions particulières pour les zones de plans-masse

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fait librement à l'intérieur des emprises constructibles repérées au document graphique spécifique.

8.6 – Modalités d'application

Se reporter à la définition de Hauteur*

Article UA9 – Emprise au sol* des constructions

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

Définition :

Pour l'application de cet article, l'emprise au sol* est définie au lexique du règlement. Cette définition est différente de celle prise en compte pour le champ d'application des permis de construire et de recours à l'architecte.

9.1 – Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 55 % de la superficie totale de l'unité foncière*.

Nonobstant les dispositions précédentes, une emprise au sol minimale est autorisée :

- de 100 m² sur les unités foncières ayant une façade sur voie publique ou privée ouverte à la circulation,
- de 300 m² sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

9.2 – Dispositions particulières au secteur UAa pour les unités foncières ayant une façade sur l'avenue Charles de Gaulle et/ou la place du Marché

- dans la bande de 20 mètres comprise à partir de l'alignement de l'avenue Charles de Gaulle et de la Place du marché, l'emprise au sol des bâtiments, quelle que soit leur destination, peut occuper 100% de la superficie de cette bande de terrain,

- au-delà de la bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement de l'avenue Charles de Gaulle et de la Place du marché, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 55% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de cette bande.

9.3 – Règles particulières aux bâtiments "références"*

a) La conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur emprise existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) Dans les cas suivants :

- Extension du bâtiment référence,
 - Reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
 - Construction nouvelle secondaire,
 - Reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,
- l'emprise de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UA 9.1, 9.2, sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistres ou périls d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

9.4 - Règles particulières concernant les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (CINASPIC)*

Pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif, l'emprise au sol ne peut excéder 65% de la superficie totale de l'unité foncière ou 65% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de la bande de 20 mètres mentionnée à l'article UA 9.2. Cette disposition s'applique, également, aux constructions dans lesquelles des CINASPIC sont intégrés, dès lors que la surface de plancher à destination de CINASPIC est majoritaire dans la construction objet des travaux.

9.5 – Bâtiments existants

Nonobstant les dispositions de l'article UA 9.1 une emprise supplémentaire sera autorisée dans la limite de 20m² pour les locaux à rez-de-chaussée qui améliorent l'hygiène ou la sécurité tels que les locaux poubelles, ascenseurs, ou le confort, tels qu'une loge de gardien, des abris pour les vélos, même si le bâtiment existant est déjà excédentaire par rapport à la norme.

9.6 – Dispositions particulières pour les zones de plans-masse

L'emprise au sol des constructions peut occuper la totalité des « emprises constructibles » repérées au document graphique spécifique.

Article UA10 – Hauteur maximum des constructions

Il est fait application des dispositions de l'article 7.3 des dispositions générales pour les unités foncières localisées au plan de zonage 5.3 et des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

10.1 - Compte tenu du plafond du secteur

10.1.1 - La hauteur maximum des constructions est fixée à 21 mètres et R*+6.

Cependant, pour les immeubles ayant une façade sur la place Parmentier, ou sur la rue Jacques Dulud, entre les rues d'Orléans et Victor Noir, la hauteur des bâtiments est fixée à R+4+combles* (soit 18 mètres maximum au faîtage*) dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement actuel ou projeté des voies précitées.

10.1.2 – Dépassements de la hauteur maximum :

- Un dépassement de la hauteur maximum de 2 mètres pour les bâtiments d'habitation, et de 4 mètres pour les immeubles de bureaux, est autorisé à la condition que les hauteurs sous plafond* de chaque niveau soient supérieures à 2,5 mètres sans dépasser R+6.
- Un dépassement de la hauteur maximum de 1 mètre peut être autorisé et bénéficier uniquement au rez-de-chaussée, lorsque les constructions comprennent des locaux de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée.

10.2 - Compte tenu des voies

10.2.1 - La hauteur maximum des constructions est déterminée par la plus courte distance les séparant de l'alignement* opposé existant ou projeté, augmenté de la marge de reculement* imposée sur l'alignement opposé existant ou projeté. En ce qui concerne les voies privées, la distance à prendre en compte pour ce calcul est celle séparant la façade de la construction projetée de la limite opposée de la voie.

10.2.2 - A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximum des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une distance au plus égale à 15 mètres comptée à partir des alignements* actuels ou futurs ou de tout recul imposé.

Pour les unités foncières d'angle, bordant l'avenue Charles de Gaulle, cette distance est fixée à 20 mètres.

10.2.3 - Toutefois, afin de masquer les murs pignons en bon état sur limites séparatives* aboutissant aux voies, cette hauteur maximum pourra être dépassée pour assurer un front bâti cohérent jusqu'à la hauteur maximum du pignon le plus haut.

10.3 - Hauteur des bâtiments "références"*

a) La conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur hauteur existante, nonobstant les règles de l'article UA 10.

b) Dans les cas suivants :

- Extension du bâtiment référence,
- Reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- Construction nouvelle secondaire,
- Reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,

La hauteur de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UA 10.1, 10.2 ou 10.4, sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique, Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales de hauteur de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

10.4 - Dispositions particulières au secteur UAa

10.4.1 - Séquences "classiques"(sous-secteur UAa2)

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur maximum d'une construction est égale à 24 mètres (combles* compris) (R*+6) Toutefois pour les bâtiments modernes existants situés aux numéros donnés ci-dessous la hauteur maximum est de 27 mètres augmentée d'un étage supplémentaire de 4 mètres maximum construit en retrait des façades dans les conditions édictées à l'article UA 10.4.4.

Côté pair n° 24, 30, 32, 34, 56, 58, 72 à 80

Puis, côté pair n° 164, 168bis, 168ter, 176 à 180, 182

Côté impair n° 73

Place du Marché n° 14, 16

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur maximum des constructions est fixée à 21 mètres et R+6.

10.4.2 - Séquence "moderne" (sous-secteur UAa1)

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement*, la hauteur maximum des constructions est égale à 27 mètres (R+8) augmentée d'un étage supplémentaire de 4 mètres maximum construit en retrait des façades dans les conditions édictées à l'article UA 10.4.4.

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur maximum d'une construction est égale à 21 mètres et R+6 (combles* compris). Il pourra être autorisé un supplément de hauteur de 2 mètres à la condition que les hauteurs sous plafond de chaque niveau soient supérieures à 2,5 mètres, sans dépasser R+6.

10.4.3 – Îlots « tête de pont »

Nonobstant les dispositions précitées, la hauteur maximum des constructions est fixée à 42,50 mètres (R+12) pour l'îlot délimité par : 225 à 229 avenue Charles de Gaulle, 2 à 6 rue du Général Lanrezac et 1 à 5 Boulevard Koenig ainsi que pour l'îlot délimité par : 190 à 192 Avenue Charles de Gaulle , 1 à 11 rue Blaise Pascal, 33 à 41 rue Garnier et 2 à 6 rue du Général Leclerc.

10.4.4 - La construction des étages en retrait visée aux articles UA 10.4.1 et 10.4.2 doit être réalisée avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement* sur toute la longueur de la façade et de 3 mètres minimum par rapport à la façade arrière.

Toutefois pour les immeubles jouxtant un bâtiment "référence" d'une moindre hauteur un retrait pourra être imposé le long des limites séparatives* aboutissant aux voies publiques*.

En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant et pour assurer la continuité du front bâti, les étages supplémentaires visés ci-dessus seront implantés en retrait de la façade de la construction projetée ou remplacés par un traitement architectural des derniers niveaux réalisé sur toute la longueur de la façade et habillant l'ensemble des édifices techniques et superstructures existants eux-mêmes en retrait de 3 mètres.

10.4.5 - Nonobstant les dispositions édictées dans les articles UA 10.4.1 et 10.4.2 et à l'exception des hauteurs des immeubles "références" autorisées à l'article UA 10.4.6

En cas de construction accolée à un bâtiment référence, il pourra être imposé, par rapport à la hauteur plafond, la réduction ou l'augmentation de la hauteur de cette construction, ou partie de construction, projetée en bordure de l'avenue Charles de Gaulle et de la Place du Marché, afin de ne pas créer de décalage supérieur à la hauteur moyenne d'un étage par rapport au bâtiment "référence" contigu, pour éviter de créer ou de laisser à découvert des mur-pignons et dans le respect de la hauteur plafond autorisée dans la séquence moderne, à 27 mètres + 4 mètres maximum.

10.4.6 - Bâtiments "références"*

Les immeubles, ou parties de bâtiments "références" qui sont conservés doivent être maintenus dans leur hauteur existante.

10.5 – Constructions sur toiture-terrasse

10.5.1 - Peuvent dépasser la hauteur maximum, les constructions sur toiture-terrasse qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- Disposer d'une hauteur d'au maximum 3 mètres pour les pièces de loisirs*, sorties d'escalier, pergolas et locaux techniques*(à l'exception des machineries d'ascenseurs qui peuvent atteindre 4 mètres), comptés à partir du niveau de la terrasse
- Être implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur
- Que leurs surfaces cumulées occupent 20% au plus de la superficie totale de la terrasse de l'immeuble
- Chaque pièce de loisirs ne doit pas dépasser 35m² de surface de plancher, doit être reliée directement aux locaux d'habitation situés au dernier étage et respecter l'article UA 11.2.

10.5.2 - Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de l'avenue Charles de Gaulle et/ou de la Place du Marché, toutes les constructions (y compris les locaux techniques) et les équipements techniques (appareils de traitement et de conditionnement d'air, ...) doivent être intégrés dans la hauteur maximum de la construction, à l'exception des cheminées et antennes de radio-téléphonie.

10.6 – Dispositions particulières pour les zones de plans-masse

Les règles de l'article UA 10 s'appliquent aux zones de plan-masse.

Cependant, dans les zones de plan-masse où la hauteur maximum est fixée à R+8, un étage supplémentaire est autorisé à la condition qu'il ne dépasse pas 4 mètres de haut et soit implanté en retrait minimum de 3 mètres de la façade sur rue et d'au moins 3 mètres et H=L de la façade arrière et ce, nonobstant l'article UA6.2.1.

10.7 - Modalités de calcul

Se reporter à la définition de Hauteur*

Article UA.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. – Dispositions générales

11.1.1 -Tout projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment :

- aux caractères dominants des séquences urbaines dites "classiques", ou "moderne",
- aux caractères architecturaux spécifiques des bâtiments "références"* identifiés au plan de zonage et dont la liste est donnée en annexe.

Les façades doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité et conservent une bonne tenue dans le temps (pierre massive ou pelliculaire, menuiseries en aluminium laqué ou en bois...), de manière à souligner le caractère de prestige de la zone.

L'emploi de matériaux dits réfléchissants* est interdit.

Les installations tels que écrans, grillages, treillis, au-dessus des garde-corps, sont interdits.

Les matériaux de toitures doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise...) de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le traitement des souches, des systèmes de ventilation, de climatisation et les surélévations des conduits doivent faire l'objet d'un traitement intégré à l'architecture de l'immeuble, notamment les conduits de fumée ou de ventilation devront être encoffrés le long des pignons en harmonie avec le pignon.

L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade sur rue, à l'exception des commerces en rez-de-chaussée.

11.1.2 – *Dispositions applicables aux bâtiments « référence » figurant au plan de zonage*

Les bâtiments « référence » sont protégés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

La conservation des bâtiments "référence" peut être imposée en tout ou en partie. Lorsqu'elle est exigée, la restauration de ces bâtiments ou partie de bâtiments, doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure les aménagements

mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité et d'hygiène.

Dans le cas de construction sinistrée, il pourra être imposé soit la reconstruction à l'identique de tout ou partie des façades de l'édifice endommagé soit la reconstruction dans des matériaux contemporains qui tiennent rigoureusement compte des caractères architecturaux de l'édifice sinistré.

11.1.3 – Ravalements

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux d'origine des façades (les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille et des briques sont interdits) et sans atténuer aucun des détails. Ils doivent être exécutés sur toute la façade y compris les délaissés de pignons, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade.

11.1.4 – Antennes et paraboles

Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

11.1.5 - Les encorbellements* en façade doivent avoir une longueur inférieure ou au plus égale au tiers de la longueur de la façade intéressée (sauf en UAa : article UA 6.5.2)

11.1.6 – Les cours anglaises*

Les cours anglaises sont interdites.

11.2 – Dispositions applicables aux toitures-terrasses

11.2.1.- Les toitures-terrasses sont interdites pour les immeubles ayant une façade* sur la place Parmentier et pour ceux situés au 58 bis, 60, 60 bis, 62, 156, 158, 160 et 162 de l'avenue Charles de Gaulle.

11.2.2.- Les toitures-terrasses seront conçues comme une cinquième façade. Une végétalisation des toitures terrasses sera recherchée.

11.2.3 - En cas de construction d'une pièce de loisirs sur la toiture-terrasse, un habillage végétal en périphérie de la toiture sera imposé.

11.2.4 - Tout garde-corps devra s'intégrer au style architectural de l'immeuble (aspect extérieur, matériau,...) ou devra avoir un impact visuel réduit (transparence,...).

11.3 – Dispositions applicables au secteur UAa

11.3.1 - Composition des immeubles

11.3.1.1- Lignes générales de composition horizontale et verticales

La composition des constructions projetées doit :

- mettre en valeur les grandes lignes de composition du paysage de l'avenue Charles de Gaulle,
- comporter un soubassement*, un corps principal et un couronnement*,
- s'harmoniser au rythme des façades du front bâti de la séquence à laquelle ils appartiennent.

11.3.1.2 – Soubassements* et couronnements*

Les compositions du soubassement et du couronnement de la construction doivent faire partie

de la composition d'ensemble de la façade.

La composition du soubassement et du couronnement de la construction doivent l'un et l'autre être ordonnés sur deux niveaux, modulés pour permettre un raccordement satisfaisant avec le soubassement et le couronnement des immeubles contigus*.

Les couronnements des bâtiments "référence" et ceux des immeubles "classiques" maintenus, doivent être mis en valeur en sauvegardant ou retrouvant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches, qui les soulignent, notamment balcons moulurés, consoles ou denticules.

11.3.1.3 – Transitions

Les compositions des constructions projetées doivent traiter les transitions entre construction nouvelle et bâtiments contigus* en particulier avec les bâtiments "référence", notamment en ce qui concerne le nu des façades, la nature des percements et le choix des matériaux.

11.3.1.4 - Façades de la place du Marché

La composition des constructions le long de la place du Marché, doit concourir à créer une unité du front bâti de la place (notamment dans les volumétries, la composition des façades, les soubassements, le traitement des vis-à-vis et le choix des matériaux et couleurs).

11.3.2 - *Traitement des toitures et modification des toitures existantes*

Les types, les volumes, les matériaux et les couleurs des toitures doivent contribuer à l'intégration des constructions dans le paysage bâti des séquences dans lesquelles elles sont situées.

Les toitures doivent être traitées en harmonie avec le caractère des façades de l'immeuble qu'elles couvrent.

11.3.3 - *Traitement des façades et modification des façades existantes*

11.3.3.1 - Dispositions générales

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étages, les proportions des ouvertures et une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Notamment :

- les modifications effectuées sur une construction existante doivent tenir compte de la composition d'ensemble de l'édifice.
- toutes les façades d'une construction, notamment les mur-pignons (mitoyens ou non) doivent être traitées en harmonie avec la façade dite principale bordant l'espace public. Les façades des locaux accessoires doivent être traitées avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.
- les couleurs ne doivent pas créer de ruptures dans la cohérence du front bâti.

11.3.3.2 – Saillies* et retraits

Les saillies et les retraits en façade des constructions doivent :

- être traités comme un des éléments d'une composition d'ensemble du corps principal de la façade,
- tenir compte du modelé des façades des immeubles de la séquence architecturale où la construction projetée est située,
- conserver, le long des limites latérales de la construction, des travées de façade permettant un raccordement satisfaisant de la construction nouvelle avec le bâti environnant.

11.3.3.3 – Unité foncière à l'angle de deux voies publiques

Lorsqu'une construction est située sur une unité foncière d'angle à l'intersection de deux voies, des saillies*, encorbellements* ou retraits peuvent être autorisés à l'angle de la construction au-dessus d'une hauteur de 5,50 mètres.

11.3.3.4 - Bâtiments "référence"*

Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, la réutilisation de matériaux traditionnels.

Les modénatures, les éléments sculptés ainsi que les décors doivent être conservés, réparés lorsqu'ils sont dégradés et reconstitués lorsqu'ils ont été supprimés.

Les menuiseries ou les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, par la finesse des sections et moulures d'origine, la qualité des matériaux et des dessins existants à l'origine.

Notamment :

- les persiennes ne doivent pas être ajoutées sur les façades où, non prévues à l'origine, elles masquent les modénatures et les décors. Les persiennes qui participent au décor de la façade doivent être conservées,
- les garde-corps, grilles, clôtures, doivent conserver les matériaux d'origine tels que fer forgé ou fonte moulée,
- les menuiseries ou les ferronneries doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs différentes plus soutenues,

11.3.3.5 - Entrées d'immeubles et accès carrossables

Les entrées d'immeubles devront participer au caractère de prestige de l'avenue Charles de Gaulle notamment par leurs dimensions, la présence en façade de matériaux de qualité.

Les accès carrossables à la voie* publique, notamment les portes et rampes de garage, doivent avoir un impact visuel minimum.

Les transparences des immeubles qui ouvrent des vues sur des jardins aménagés à rez-de-chaussée doivent être conservées.

11.3.3.6 – Devantures

Les compositions des devantures doivent tenir compte de la composition architecturale de la façade de l'immeuble.

Les devantures pourront présenter une saillie* ou un empiètement par rapport au nu de la façade sous réserve de l'accord de l'autorité gestionnaire de la voie et de l'emprise publique. Dans les bâtiments "référence"*, les baies* d'origine dans lesquelles s'inscrivent les devantures doivent être conservées ou restituées.

11.3.3.7 - Stores, stores-bannes

11.3.3.7.1 *Commerce*

Les stores et stores-bannes présentant une saillie* ou un empiètement par rapport au nu de la façade sont autorisés sous réserve de l'accord de l'autorité gestionnaire de la voie et de l'emprise publique.

11.3.3.7.2 *Autres destinations*

Les stores doivent contribuer à l'unité de la composition des façades des immeubles :

- ils doivent s'inscrire dans les percements en respectant leur géométrie et rester en dessous des linteaux travaillés, sans les altérer;
- seuls sont autorisés les stores-capotes et les stores sans lambrequin ni joues. Toutefois les stores situés à rez-de-chaussée pourront comporter un lambrequin,

- ils doivent être mobiles, en toile tissée, d'une couleur uniforme sur la totalité des percements d'un même immeuble. Cette couleur sera choisie parmi les tons clairs, notamment gris, sable et blanc cassé.

Les bannes en saillie sur le domaine public doivent participer à une harmonie d'ensemble du paysage.

11.4 – Clôtures

11.4.1 – L'édification de clôtures en bordure des voies* publiques et privées, doit se faire à l'alignement*. La clôture doit être constituée par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2,20 mètres.

11.4.2 - Dans la marge de reculement*, les clôtures doivent être identiques à celles sur l'alignement*.

11.4.3 - Au-delà de la marge de reculement*, les clôtures en limites de propriété ne doivent pas excéder 3 mètres de haut.

11.4.4 - Sur toutes les clôtures, sont formellement interdits, les écrans de tôle, treillage, canisses, etc. de quelque nature que ce soit. Cependant, la grille à claire-voie peut être doublée par un écran de verre transparent et, ou, de la végétation.

11.4.5 - En bordure de la rue d'Orléans, entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue Jacques Dulud, les clôtures des propriétés doivent être constituées par une grille de fer, bronzée de la même teinte, reposant sur un socle bas conformément au modèle adopté pour l'avenue de l'Impératrice (aujourd'hui avenue Foch à Paris) par la loi du 22 juin 1854 et par le décret du 13 août suivant, modèle adopté pour le chemin de l'Empereur entre Saint Cloud et le bois de Boulogne (aujourd'hui Quai du 4 septembre à Boulogne Billancourt).

Les clôtures séparant les propriétés contiguës ou situées à l'alignement* des voies aboutissant au boulevard doivent être identiques au modèle susvisé, dans la marge de reculement*.

11.4.6. – Clôture: modèle des boulevards des Sablons, Maillot, Maurice Barrès et Général Koenig

Les grilles reposeront sur un socle bas en pierre de taille ; elles seront en fer avec ornement en fonte sans aucune pile en pierre ; elles seront bronzées de la même teinte.

Le muret en pierre de taille devra être inférieur ou égal à 0,3 mètre. La grille et le muret ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2,15 mètres.

11.5 – Éclairage des façades

Les dispositifs permanents d'éclairage des façades sont interdits, à l'exception des dispositifs de détection de mouvements ou d'intrusion et des dispositifs ponctuels mettant en relief des points singuliers de la façade du bâtiment. Cette interdiction ne s'applique pas aux CINASPIC*.

Article UA.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Dispositions générales

Pour toute opération de construction, soumise ou non à autorisation de construire, ou tout changement de destination, s'accompagnant de la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières devront être réalisées à l'intérieur des constructions ou en sous-sol*. Leurs caractéristiques et leurs normes sont définies ci-après.

12.1.1 – Les places doubles sont autorisées dans les bâtiments à destination d'habitation, avec au minimum une place par logement directement accessible à l'aire de dégagement.

12.1.2 - Les rampes d'accès doivent avoir la largeur suivante :

- sens unique : 3,50 mètres.
 - double sens desservant jusqu'à 50 voitures : 3,50 mètres
 - Cette largeur est comprise entre chasse-roues et la rampe doit être munie d'un feu bicolore,
 - Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 mètres. Dans le cas où il est égal à 5 mètres, la largeur de la rampe doit être portée à 4 mètres dans la courbe.
 - double sens desservant plus de 50 voitures : 5 mètres
 - les rampes desservant des stationnements prévus pour les autocars doivent être dimensionnées de manière à permettre le passage de ces véhicules.
- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
La pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5 %.
Ces dispositions, à l'exception de celle relative à l'absence de modification dans le niveau du trottoir, ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des bâtiments existants.

12.1.3 – Normes de stationnement des véhicules motorisés individuels:

12.1.3.1 - Constructions à destination d'habitation

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| - chambres individuelles | 1 place / 2 chambres |
| - studios et 2 pièces | 1 place / logement |
| - 3 et 4 pièces | 1,5 place / logement |
| - 5 pièces et plus | 2 places / logement |

Pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 80 m², il sera exigé une seule place de stationnement par logement, nonobstant les règles précédemment définies.

A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet : 1 place / logement.

Constructions existantes :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de logements existants, dans le cas où ces travaux ne s'accompagnent pas de la création de surface de plancher supplémentaire.

12.1.3.2 Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de places minimal est le suivant :

- règle générale : 1 place / logement
- logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 0,5 place / logement
- à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet : 0,5 place / logement
- logement sur une unité foncière inférieure à 500 m² (dans tous les cas) : pas de place exigée

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

12.1.3.3 – Occupations du sol autres que celles à destination d'habitation

- **Bureau*** : Il est imposé (avec interdiction de réaliser plus de places que la norme):
 - 1 place pour 70m² de surface de plancher
 - 1 place pour 90m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes*.
- **Artisanat*** : 20 % de la surface de plancher de la construction avec au minimum 1 place.
- **Commerces** :
 - Commerces inférieurs ou égaux à 200 m² de surface de plancher : 60 % de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places
 - Commerces supérieurs à 200 m² de surface de plancher: 100 % de la surface de plancher de la construction + places de livraison* de dimensions suffisantes
- **Marchés couverts** : 60 % de la surface de plancher de la construction + places aux véhicules des commerçants (X x 35 m²)
- **Hôtels** : 1 place / 3 chambres et une place d'autocar par tranche de 30 chambres,
- **Restaurants** : (hors restaurants d'entreprise): surface de plancher :
 - < Ou égale à 150 m² : 5 places
 - 150 m² < surface de plancher < ou égale à 350 m² : 10 places
 - >350 m² : 60 places

Pour tout commerce, des places de livraison* correspondant aux besoins doivent également être réalisées.

Pour tout commerce avec livraison*, il est exigé, en plus des stationnements pour les véhicules, la réalisation de places de stationnement pour les deux roues motorisés en dehors de la voie publique et en fonction des besoins générés par l'activité.

Nota : De plus, toute place de stationnement générée par l'exercice d'une activité doit être réalisée en dehors de la voie publique (auto-école, locations automobiles,...).

CINASPIC :

Il est imposé (avec interdiction de réaliser plus de places que la norme):

- 1 place pour 70m² de surface de plancher créée
- 1 place pour 90m² de surface de plancher créée à moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes*.

Aucune place n'est exigée pour l'extension de CINASPIC existants, dès lors que l'extension n'excède pas 70% de la surface de plancher existante.

NOTA : Dans le cas où les aires de stationnement sont définies par des surfaces, le nombre de places doit être égal au quotient de la surface considérée par 25 m².

12.1.4 - Norme de stationnement vélo dans les constructions neuves et lors de travaux sur parcs existants :

Le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que les normes minimums prescrites dans le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France en vigueur.

12.1.5 - Les places de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes:

- longueur utile 5,00 mètres,
- largeur utile 2,50 mètres,
- dégagement utile 5,00 mètres minimum.

12.1.6 – Bâtiments existants :

Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, avec ou sans création de surface, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.

12.2 - Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme ou soumis à déclaration prévue à l'article L421-4 de ce même code, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

12.3 - Modification des aires de stationnement existantes

Aucune place de stationnement existante non conforme aux dispositions du PLU, mais conforme à la norme NF applicable, ne peut être supprimée sans être remplacée.

Article UA.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - 50 % de la superficie non bâtie de l'unité foncière* (hors marge de reculement*) doit être plantée et comprendre un minimum de deux arbres de haute tige* par 100 m² d'espace non bâti parmi la liste annexée au présent règlement.

L'épaisseur minimale de terre doit être de 1 mètre.

13.2. – Les arbres remarquables* figurant sur le plan de zonage et dont la liste est jointe en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et doivent être conservés sauf raisons phytosanitaires, et sous réserve de remplacement par des arbres à développement similaire parmi une liste limitative annexée au règlement.

13.3. – La partie du cimetière dont le périmètre figure sur le plan de zonage est protégée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. L'aménagement à l'intérieur de ce périmètre devra contribuer à la mise en valeur de ce site. Les monuments funéraires dont la liste figure en annexe du règlement sont également protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

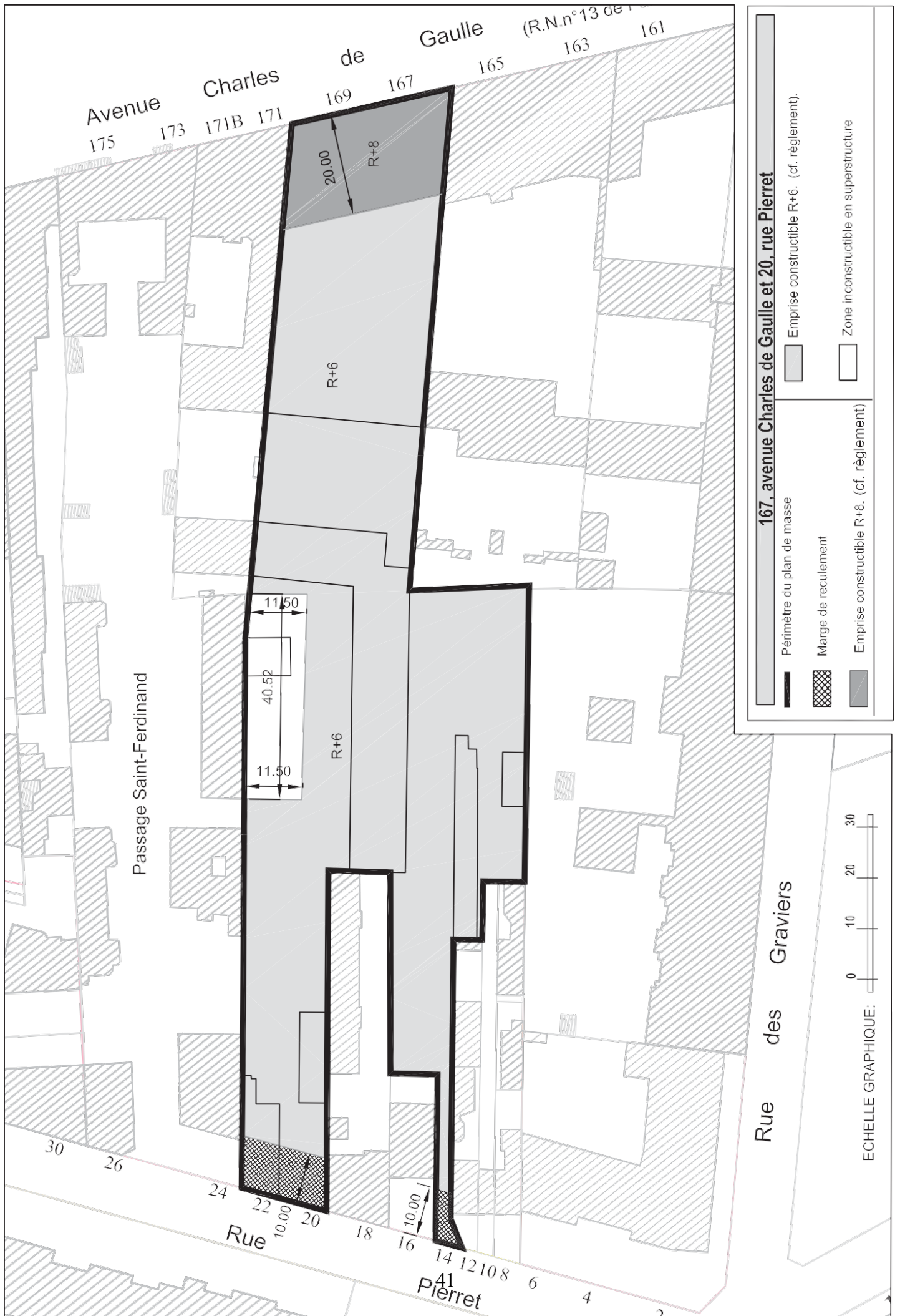
13.4 - Les marges de reculement imposées doivent être plantées sur 80 % de leur superficie, hors emprise des rampes et accès de parking et cheminements imposés par les règlements de sécurité et avoir une épaisseur minimale de terre de 1 mètre (dans le respect de l'article UA 6.3).

13.5 - Les projets de constructions ou réhabilitation doivent permettre une conservation maximale des plantations et espaces verts existants. Les arbres existants de haute tige* non maintenus devront être remplacés en nombre équivalent et parmi les essences figurant dans la liste non limitative annexée au présent règlement.

13.6.- CINASPIC *

Les règles définies à l'article UA 13.1 ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Toutefois, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation de ces constructions doivent rechercher une conservation maximale des plantations et des espaces verts, compatible avec leur fonctionnement.



CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone UB

Il s'agit d'une zone de transition entre des secteurs denses et les secteurs résidentiels.

SECTION 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article UB.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Les constructions et occupations du sol à destination d’industrie ou d’entrepôt.

1.2 – Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 0,6 mètres qui ne sont pas nécessaires au projet de construction.

1.3 - L’implantation et l’aménagement des installations classées suivantes :

a) celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l’article UB 2.1.2 et sauf les garages d’entretien de voitures, les dépôts d’hydrocarbures liés aux chaufferies et stations-service et les installations de climatisation de bureaux et de salle d’ordinateur, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif (CINASPIC)* et celles qui visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments.

b) celles soumises à déclaration, sauf celles prévues aux articles UB 2.1.

1.4 – Les terrains de camping et de caravanes*, les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.

Article UB.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Sont admis sous conditions spéciales :

2.1.1 - Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu’elles n’entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l’assainissement.

2.1.2 - L’aménagement des installations classées existantes, à condition :

- a) qu’il n’en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2.1.3 - Les installations classées annexes aux constructions (chaufferies d’immeubles, dépôts d’hydrocarbures, postes de transformation,...) sont autorisées à condition qu’elles soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés ou en sous-sol* de ceux-ci.

2.2 - Protection du commerce et de l’artisanat* sur les linéaires commerciaux

Il est fait application des dispositions de l’article 9 des dispositions générales.

2.3 - Rappels

-Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine : Dans les parties de zones repérées au P.P.R.I., annexé au PLU la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée aux dispositions réglementaires dudit Plan approuvé.
-Il est fait application des dispositions de l'article 7.5 des dispositions générales.

2.4 - Changements d'usage d'une construction ou de locaux d'habitation : il est fait application des dispositions de l'article 8.3 des dispositions générales.

2.5 - Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB.3 – Accès et Voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie* privée ou publique :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et matérialisé sur le fonds voisin.

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces exigences doivent être respectées sans porter atteinte au stationnement existant sur les voies riveraines publiques.

3.3 - Toute création de voie de desserte devra présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

3.4 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de collecte des déchets

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement par un branchement particulier

4.2.1 - *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter les limitations de ruissellement vers les réseaux d'assainissement conformément aux règlements d'assainissement en vigueur.

Pour toute construction nouvelle ou reconstruction, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé aux règlements intercommunaux et départementaux en vigueur.

4.3 – Collecte des déchets

Il devra être prévu, dans les constructions neuves de plus d'un logement, des locaux dédiés uniquement à la collecte des déchets ménagers et assimilés et adaptés au stockage de leurs conteneurs. Ces locaux devront être fermés et dimensionnés au nombre de logements réalisés et à l'accueil de l'ensemble des conteneurs nécessaires aux exigences de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UB.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article UB.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, existantes ou projetées

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

6.1 - Principe général

Le présent article s'applique aux voies* publiques et privées ainsi qu'aux emprises publiques et/ou ouvertes au public.

6.2 - En l'absence de marge de reculement* repérée au plan de zonage

6.2.1. – Implantation à l'alignement* existant ou projeté.

Pour se conformer à l'article UB 10.2 : Implantation des derniers niveaux en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté.

6.2.2 – Ou implantation en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté.

6.2.3 – Pour les voies privées, implantation à 4 mètres minimum de l'axe de la voie.

6.3 - En présence d'une marge de reculement* repérée au plan de zonage

Les constructions en superstructure sont interdites dans les marges de reculement (dans le respect de l'article UB 13.3) à l'exception des accès aux rampes de parking, clôtures, encorbellements* et saillies*, dans les conditions de l'article UB 6.6.2.

Les constructions en infrastructure sont interdites dans les marges de reculement* inférieures à 10 mètres. Elles sont autorisées :

- dans les marges de reculement de 10 mètres à condition qu'elles soient implantées à plus de 4 mètres de l'alignement,
- dans les marges de reculement de 20 mètres à condition qu'elles soient implantées à plus de 6 mètres de l'alignement,

pour permettre la réalisation d'espaces plantés conformément à l'article UB 13.

Pour les rampes de parking, leur implantation dans les marges de reculement se fait librement.

Constructions existantes: La surélévation des constructions existantes dans les marges de reculement de 3 ou 4 mètres est autorisée. Dans les autres marges de reculement, sont seuls autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'il ne s'agisse ni d'une extension en volume ni d'une surélévation. Toutefois, les redressements de toiture y sont autorisés, ainsi que les extensions en infrastructure à l'aplomb des parkings existants.

6.4 - Implantation des bâtiments "références"

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment « référence »,
 - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
 - construction nouvelle secondaire,
 - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,
- l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

6.5 - Modalités d'application

En l'absence d'indications particulières figurant au plan de zonage, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes dans le respect de l'article UB 11.

6.6 – Saillies* et encorbellements*

6.6.1 - *Saillies et encorbellements en surplomb des voies* et emprises publiques**

6.6.1.1 – Saillies et encorbellements en bordure des voies autres que celles visées à l'article UB 6.6.1.2.

Les saillies et encorbellements sont autorisés sur les voies et emprises publiques si leur largeur est supérieure ou égale à 12 mètres, dans le respect de l'article UB 11.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- leur profondeur doit être inférieure ou au plus égale au trentième de la largeur de la voie ou de l'emprise et à 1,20 mètre,
- la partie inférieure de la saillie ou du surplomb doit être à une hauteur supérieure ou égale à 5,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

6.6.1.2 – Saillies et encorbellements en bordure de certaines voies

En bordure du boulevard du Château (entre le boulevard Bineau et Levallois) les saillies devront être conformes à la réglementation départementale en vigueur.

6.6.1.3. Pour les unités foncières* riveraines de la rue de Villiers, la mise en place d'une isolation thermique en saillie sur domaine public à partir du plancher haut du RDC est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.

6.6.2 – Saillies et encorbellements en surplomb des marges de reculement*

Les saillies et encorbellements sont autorisés sur les marges de reculement d'au moins 4 mètres, dans le respect de l'article UB 11.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement doit être inférieure ou au plus égale à 1,20 mètres si la largeur de la marge de reculement est inférieure à 10 mètres. Elle doit être inférieure ou au plus égale à 1,40 mètre, si la largeur de la marge de reculement est égale ou supérieure à 10 mètres,
- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être à une hauteur supérieure ou égale à 2,60 mètres au-dessus du niveau du sol fini*.

6.6.3 – Modénatures

Les modénatures sont autorisées en saillies.

Article UB.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

7.1 - Par rapport aux limites séparatives* aboutissant aux voies*

7.1.1 - *Cas d'implantation des façades* ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies*

7.1.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiments comportant des baies principales*

La distance d'une façade comportant des baies principales mesurée horizontalement à la limite séparative aboutissant aux voies doit être au moins égale aux trois quarts de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 9 mètres et de 1/6ème de la largeur de l'unité foncière*. La distance comptée horizontalement de la façade d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales aux limites séparatives aboutissant aux voies, constituées d'un mur aveugle* ou de clôture d'au moins 5 mètres de haut doit être au moins égale à 9 mètres.

7.1.1.2 - Implantation des façades ou parties des bâtiments ne comportant pas de baies principales (baies secondaires* ou absence de baies)

La distance mesurée horizontalement d'une façade ne comportant pas de baies principales à la limite séparative doit être au moins égale au 1/6ème de la largeur de l'unité foncière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.1.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

7.1.2.1 - Cas d'implantation sur les deux limites

L'implantation sur les deux limites est autorisée :

- sur une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement* de la rue de Villiers,

Ou

- si la construction peut s'adosser à deux constructions en bon état édifiées en bordure des reculements imposés et s'inscrire dans les héberges existantes ou s'adosser à un mur de clôture existant d'au moins 5 mètres de haut,

Ou

- lorsque l'unité foncière a une largeur inférieure ou égale à 18 mètres.

7.1.2.2 - Cas d'implantation sur une seule limite

L'implantation sur une seule limite est autorisée uniquement dans les cas suivants :

- si la largeur de l'unité foncière est comprise entre 18 mètres et 20 mètres inclus et à condition de réserver en bordure de la limite séparative opposée, une marge d'isolement* au moins égale au 1/6ème de la largeur de l'unité foncière,

- lorsque la construction peut s'adosser à une construction en bon état, et s'inscrire dans les héberges existantes ou s'adosser à un mur de clôture existant d'au moins 5 mètres et à condition de réserver en bordure de la limite séparative opposée, une marge d'isolement au moins égale au 1/3 de la largeur de l'unité foncière.

7.2 - Par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies (limites de fond)

7.2.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives de fond

7.2.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiment comptant des baies principales

La distance comptée horizontalement d'une façade comportant des baies principales à la limite séparative, doit être au moins égale aux trois quarts de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 9 mètres.

La distance comptée horizontalement de la façade d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales aux limites séparatives constituées d'un mur aveugle* ou de clôture d'au moins 5 mètres de haut doit être au moins égale à 9 mètres.

7.2.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comportant pas de baies principales* (baies secondaires* ou absence de baies)

La distance mesurée horizontalement d'une façade ne comportant pas de baies principales à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives de fond

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée uniquement dans les cas suivants :

- si la profondeur de l'unité foncière mesurée au-delà des reculements imposés est inférieure ou égale à 20 mètres,

Ou

- si elles s'adossent à une construction en bon état et s'inscrivent dans les héberges existantes ou s'adossent à un mur de clôture existant d'au moins 5 mètres de haut.

7.3 – Cas des façades comportant des baies principales non parallèles aux limites séparatives

- la distance comptée horizontalement au milieu de la façade à la limite séparative doit être au moins égale aux trois quarts de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 9 mètres
- Et
- la distance comptée horizontalement de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

7.4 – Cas des bâtiments "références"*

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment référence,
 - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
 - construction nouvelle secondaire,
 - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,
- l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

7.5 - Cas d'unités foncières d'angle

A l'angle des voies les prescriptions susvisées restent applicables.

Cependant, lorsque des reculements figurent au plan, on considère que la largeur de l'unité foncière est égale à la distance mesurée respectivement entre le reculement imposé et la limite séparative opposée.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsque cette distance est inférieure ou égale à 15 mètres.

7.6 - Modalités d'application

Se reporter à la définition de Hauteur*

7.7 – Saillies* et encorbellements* dans les marges d'isolement* (latérales et arrières) dans le respect de l'article UB 11

Dans les marges de retrait les constructions en superstructure sont interdites à l'exception des surplombs, et des saillies ; les constructions en infrastructure y sont autorisées.

Les saillies et encorbellements ne sont autorisés que lorsque la distance séparant la façade de la limite séparative est supérieure ou égale à 12 mètres.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du niveau du sol,
- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement ne peut excéder le dixième de la distance entre la façade et la limite séparative et 1,40 mètre.

7.8 - Servitude de cour commune

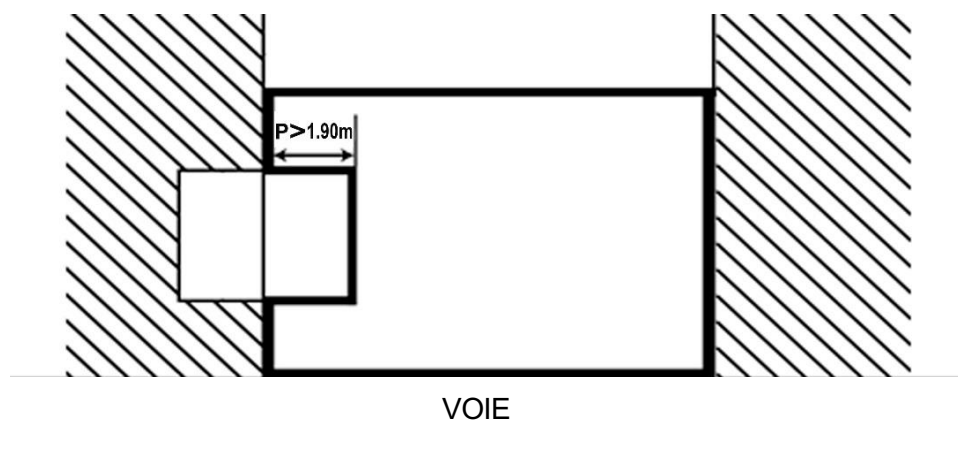
Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune au sens de l'article L.471-1 à L.471-3 du Code de l'Urbanisme ou lorsqu'elle est instituée par voie judiciaire.

En outre, l'édification d'une construction en limite de cour commune doit respecter les dispositions de l'article 8 par rapport aux constructions situées sur la parcelle voisine concernée par ladite servitude.

7.9 – Courettes

Les constructions pourront ne pas respecter les articles UB 7.1 à 7.3 lorsqu'existe, sur le fonds voisin, une courette en limite séparative* dont les façades comportent une ou des baies et que le projet prévoit, en regard de cette courette, la réalisation d'une courette d'une largeur au minimum identique à celle du fonds voisin et d'une profondeur (P) d'1,90 mètre minimum. Il en sera de même lorsqu'il existe sur le fonds voisin une baie en limite séparative.

Croquis



7.10 – Règles particulières concernant les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (CINASPIC)*

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur limites séparatives, la distance comptée horizontalement de la façade d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UB.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

8.1 – Pour une construction comprenant des façades* en vis-à-vis, l'implantation de ces façades n'a pas à respecter les règles édictées ci-dessous à l'intention des bâtiments non contigus*.

8.2 - L'implantation des bâtiments non contigus doit se faire selon les règles suivantes:

La distance, comptée horizontalement, séparant deux façades de bâtiments non contigus est au moins égale :

- a) Aux trois quarts de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres, si la façade la plus basse comporte une ou des baies principales*,
- b) Aux trois quarts de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 9 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,
- c) Aux trois quarts du minimum de la hauteur de la façade la plus basse et à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

8.3 - Implantation des bâtiments "références"*

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment référence,
- reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- construction nouvelle secondaire,
- reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UB 8.1 et 8.2 sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

8.4 – Saillies* et encorbellements* en surplomb entre deux façades en vis-à-vis dans le respect de l'article UB 11

Ils ne sont autorisés que lorsque la distance séparant les deux façades à l'opposite est supérieure à 12 mètres.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du niveau du sol,
- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement ne peut excéder le dixième de la distance entre les deux façades et 1,40 mètre.

8.5 – Modalités d'application

Se reporter à la définition de Hauteur*

Article UB.9 – Emprise au sol* des constructions

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

9.1 – Disposition générale

L'emprise au sol* des bâtiments ne peut excéder 36 % de la superficie totale de l'unité foncière*.

Cependant, les bâtiments peuvent occuper la totalité de la superficie totale de l'unité foncière située à l'angle de deux voies et d'une superficie inférieure à 300 m².

9.2 – Dispositions particulières pour les unités foncières ayant une façade sur la rue de Villiers

- Dans la bande de 20 mètres comprise à partir de l'alignement* de la rue de Villiers, les bâtiments, quelle que soit leur destination, peuvent occuper 100% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande,
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la rue de Villiers, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 36% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de cette bande.

9.3 - Emprise des bâtiments "références"*

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur emprise existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment référence,
 - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
 - construction nouvelle secondaire,
 - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,
- l'emprise de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistres ou périls d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'emprise de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

9.4 – CINASPIC*

- Dans la bande de 20 mètres comprise à partir de l'alignement de la rue de Villiers, les CINASPIC peuvent occuper 100% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande,
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la rue de Villiers, leur emprise au sol ne peut excéder 45% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de cette bande.

9.5 – Bâtiments existants : Nonobstant les dispositions de l'article UB 9.1 une emprise supplémentaire sera autorisée dans la limite de 20 m² pour les locaux à rez-de-chaussée qui améliorent l'hygiène, la sécurité tels que les locaux poubelles, abris pour les vélos, ascenseurs, loge de gardien, même si le bâtiment existant est déjà excédentaire par rapport à la norme.

Article UB.10 – Hauteur maximum des constructions

Il est fait application des dispositions de l'article 7.3 des dispositions générales pour les unités foncières localisée au plan de zonage 5.3 et des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

10.1 - Compte tenu du plafond du secteur

La hauteur maximum des constructions est fixée à 15 mètres et R*+4, sauf pour les parcelles riveraines de la rue de Villiers où la hauteur maximum est de 21 mètres (R*+6).

Un dépassement de 2 mètres de la hauteur maximum pour les bâtiments d'habitation, et de 4 mètres pour les immeubles de bureaux, est autorisé à la condition que les hauteurs sous plafond* de chaque niveau soient supérieures à 2,5 mètres, le nombre de niveaux ne pouvant être dépassé.

Un dépassement de la hauteur maximum de 1 mètre peut être autorisé et bénéficier uniquement au rez-de-chaussée, lorsque les constructions comprennent des locaux de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée.

10.2 - Compte tenu des voies

10.2.1 - La hauteur maximum des constructions est de 3,50 mètres supérieure à la plus courte distance les séparant de l'alignement* opposé existant ou projeté, augmenté de la marge de reculement* imposée sur l'alignement opposé existant ou projeté. En ce qui concerne les voies privées, la distance à prendre en compte pour ce calcul est celle séparant la façade de la construction projetée de la limite opposée de la voie.

10.2.2 - A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximum des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une distance au plus égale à 15 mètres comptée à partir des alignements ou de tout recul imposé.

Pour les terrains d'angle, bordant la rue de Villiers, cette distance est fixée à 20 mètres.

10.2.3 - Toutefois, afin de masquer les murs pignons en bon état sur limites séparatives aboutissant aux voies, cette hauteur maximum pourra être dépassée pour assurer un front bâti cohérent jusqu'à la hauteur maximum du pignon le plus haut.

10.3 - Hauteur des bâtiments "références"*

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur hauteur existante, nonobstant les règles de l'article UB.10.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment référence,
- reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- construction nouvelle secondaire,
- reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,

La hauteur de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales de hauteur de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

10.4 - Modalités de calcul de la hauteur

Se reporter à la définition de Hauteur*

10.5 – Constructions sur toiture-terrasse

Peuvent dépasser la hauteur maximum, les constructions sur toiture-terrasse qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- Disposer d'une hauteur d'au maximum 3 mètres pour les pièces de loisirs*, sorties d'escalier, pergolas et locaux techniques* (à l'exception des machineries d'ascenseurs qui peuvent atteindre 4 mètres), comptés à partir du niveau de la terrasse
- Etre implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur
- Que leurs surfaces cumulées occupent 20% au plus de la superficie totale de la terrasse de l'immeuble
- Chaque pièce de loisirs ne doit pas dépasser 35m² de surface de plancher, doit être reliée directement aux locaux d'habitation situés au dernier étage et respecter l'article UB 11.2

Article UB.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 – Dispositions générales

11.1.1 -Tout projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2 - *Matériaux des façades*

Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps (pierre massive ou pelliculaire, menuiserie en aluminium laqué ou en bois.).

L'emploi de matériaux dits réfléchissants* est interdit.

Les menuiseries ou les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, par la finesse des sections et des moulures d'origine, par la qualité des matériaux.

Notamment :

- les persiennes ne doivent pas être ajoutées sur les façades où, non prévues à l'origine, elles masquent les modénatures et les décors. Les persiennes qui participent au décor de la façade doivent être conservées,
- les garde-corps, grilles, clôtures*, le cas échéant, doivent conserver les matériaux tels que fer forgé ou fonte moulée,
- les menuiseries ou les ferronneries doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

11.1.3 - *Les installations* tels que écrans, grillages, treillis, au-dessus des garde-corps, sont interdits.

11.1.4 – *Antennes et paraboles*

Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être

installées en toiture et en retrait des façades Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

11.1.5 – Encorbellements* en façade

Les encorbellements en façade doivent avoir une longueur inférieure ou au plus égale au tiers de la longueur de la façade intéressée.

11.1.6 – Les cours anglaises*

Les cours anglaises sont interdites.

11.1.7 - Le traitement des souches, les systèmes de ventilation, de climatisation et les surélévations des conduits, notamment les conduits de fumée ou de ventilation, doivent faire l'objet d'un traitement intégré à l'architecture de l'immeuble, notamment les conduits de fumée ou de ventilation devront être encoffrés le long des pignons en harmonie avec le pignon.

L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade sur rue, à l'exception des commerces en rez-de-chaussée.

11.1.8 - Traitement des façades* et modifications des façades existantes

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étages, les proportions des ouvertures et une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Notamment :

- Les modifications effectuées sur un édifice doivent tenir compte de la composition d'ensemble de l'édifice,
- Toutes les façades d'une construction, notamment les mur-pignons (mitoyens ou non) doivent être traitées en harmonie avec la façade dite "principale" bordant l'espace public, mais en tenant compte des différences d'orientation et d'usage. Les locaux accessoires doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux,
- Les couleurs ne doivent pas créer de ruptures dans la lecture du paysage bâti,
- Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures, les éléments sculptés, les décors, qui ont un caractère remarquable, doivent être conservés, réparés lorsqu'ils sont dégradés et reconstitués lorsqu'ils ont été supprimés,
- Les raccordements aux réseaux de distribution de l'électricité, du gaz et de télécommunication doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

11.1.9 - Les pignons sur les limites séparatives* ainsi que les locaux en superstructure doivent recevoir un revêtement en harmonie avec les façades.

Les murs pignons des bâtiments existants laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive, doivent recevoir un enduit en harmonie avec la façade* voisine, ciment - pierre ou matériau similaire.

Pour les constructions existantes, l'aspect des façades des extensions de toute nature doit être en harmonie avec les matériaux constituant des façades existantes.

11.1.10 - Ravalements

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux des façades d'origine (les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille et des briques sont interdits) et sans atténuer aucun des détails. Ils doivent être exécutés sur toute la façade y compris les délaissés de pignon, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de

la façade.

11.1.11 - Accès carrossables et entrées d'immeubles

Les accès carrossables à la voie publique*, notamment les portes et rampes de garage, doivent avoir un impact visuel minimum sur la composition architecturale des édifices et des végétaux qui l'accompagnent, notamment sur la composition des soubassements* des immeubles.

Les transparences des immeubles au rez-de-chaussée doivent être conservées ou aménagées lorsque l'architecture de l'immeuble et l'environnement le permettent.

11.1.12 - Devantures

Les compositions des devantures doivent tenir compte de la composition architecturale de la façade de l'immeuble.

Les devantures pourront présenter une saillie* ou un empiètement par rapport au nu de la façade sous réserve de l'accord de l'autorité gestionnaire de la voie et de l'emprise publique. Dans les bâtiments "référence"*, les baies* d'origine dans lesquelles s'inscrivent les devantures doivent être conservées ou restituées.

11.1.13 - Stores, bannes

Les stores doivent contribuer à l'unité de la composition des façades des immeubles.

Notamment :

- ils doivent s'inscrire dans les percements en respectant leur géométrie et rester en dessous des linteaux travaillés, sans les altérer,
- seuls sont autorisés les stores-capotes et les stores sans lambrequin ni joues. Toutefois les stores situés à rez-de-chaussée pourront comporter un lambrequin,
- ils doivent être mobiles, en toile tissée, d'une couleur uniforme sur la totalité des percements d'un même immeuble. Cette couleur sera choisie parmi les tons clairs, notamment gris, sable et blanc cassé. Cette disposition ne s'applique pas aux commerces.

Les bannes en saillie sur le domaine public doivent participer à une harmonie d'ensemble du paysage.

11.1.14 - Clôtures et jardins

La mise en valeur des espaces bâtis doit être accompagnée de celle des espaces non-bâtis (mise en valeur paysagère des marges plantées, jardins, cours intérieures) dans le respect de l'article UB 13, en particulier en ce qui concerne les jardins entourant les hôtels particuliers.

11.2 – Dispositions applicables aux toitures-terrasses

11.2.1.- Les toitures-terrasses seront conçues comme une cinquième façade. Une végétalisation des toitures terrasses sera recherchée.

11.2.2 - En cas de construction d'une pièce de loisirs sur la toiture-terrasse, un habillage végétal en périphérie de la toiture sera imposé.

11.2.3 - Tout garde-corps devra s'intégrer au style architectural de l'immeuble (aspect extérieur, matériau,...) ou devra avoir un impact visuel réduit (transparence,...).

11.3 – Clôtures

11.3.1 - L'édification de clôtures en bordure des voies* publiques et privées, doit se faire à l'alignement*. La clôture doit être constituée par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2,20 mètres.

11.3.2 - Dans la marge de reculement*, les clôtures doivent être identiques à celles imposées à l'alignement*.

11.3.3 - Au-delà de la marge de reculement, les clôtures en limites de propriété ne doivent pas

excéder 3 mètres de haut.

11.3.4 - Sur toutes les clôtures, sont formellement interdits, les écrans de tôle, treillage, canisses, etc. de quelque nature que ce soit. Cependant, la grille à claire-voie peut être doublée par un écran de verre transparent et, ou, de la végétation.

11.4 - Bâtiments "références"*

Les bâtiments « référence » sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

11.4.1 - Conservation des bâtiments "référence" figurant au plan

La conservation des bâtiments référence peut être imposée en tout ou en partie. Lorsqu'elle est imposée, la restauration de ces bâtiments ou partie de bâtiments, doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité et d'hygiène. Dans le cas de construction sinistrée ou dont la vétusté constitue un péril, il pourra être imposé soit la reconstruction à l'identique de tout ou partie de l'édifice endommagé, soit la reconstruction avec un projet comportant une architecture de qualité ayant un caractère contemporain qui tienne rigoureusement compte, dans le cas d'une reconstruction partielle, des caractères architecturaux de l'édifice existant.

11.4.2 - Composition des bâtiments "référence"

Les compositions des bâtiments référence doivent être sauvegardées dans le respect des caractères propres à chacun des types de bâtiments référence.

Notamment :

- le soubassement*, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble,
- les couronnements doivent être mis en valeur en sauvegardant ou retrouvant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches, ainsi que les détails des niveaux hauts qui les soulignent, en particulier balcons moulurés, consoles ou denticules.

11.4.3 - Transitions avec les bâtiments "référence"

Les compositions des bâtiments projetés doivent traiter les transitions entre construction nouvelle et bâtiment référence contigu, notamment en ce qui concerne les volumétries, la nature des percements et le choix des matériaux.

11.4.4 - Immeubles constituant des ensembles (type maisons de ville, hôtels jumelés, immeubles-îlots ou constituant des fronts de rues ayant un caractère unitaire).

La mise en valeur des bâtiments référence constituant des ensembles architecturaux, du type maisons construites en bande, immeubles-îlots ou fronts de rues ayant un caractère unitaire, ainsi que la composition des bâtiments projetés qui les jouxtent, devra concourir à conserver ou retrouver une unité du front bâti (notamment dans les volumétries, composition des façades, le choix des matériaux et des couleurs).

Les constructions semblables groupées deux à deux, en bande ou en vis-à-vis, doivent conserver ou retrouver les similitudes exactes de composition, notamment volumétries, toitures, couleurs et décors.

11.4.5 - *Traitement des toitures des bâtiments "référence"*

11.4.5.1 - Dispositions générales

Les toitures des bâtiments référence doivent être traitées en harmonie avec le caractère des façades du bâtiment qu'elles couvrent.

Les toitures modifiées et celles des extensions des bâtiments référence doivent s'inscrire dans la composition des toitures existantes des bâtiments "références" et retrouver, tous les détails et les matériaux de qualité mis en œuvre à l'origine.

Les types, les volumes, les matériaux et les couleurs des toitures des bâtiments projetés doivent contribuer à l'intégration des constructions dans le paysage bâti des bâtiments "références".

Les matériaux de toitures doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise...)

11.4.5.2 - Aménagements techniques

Les locaux techniques, notamment les chaufferies, appareils de conditionnement d'air, doivent être intégrés dans le volume des toitures existantes des bâtiments référence.

Cependant, une sur-hauteur pourra être autorisée pour permettre l'implantation en terrasse d'une machinerie d'ascenseur, sous réserve qu'elle ne soit pas visible depuis le domaine public et qu'elle ne nuise pas aux caractères du bâtiment référence lui-même et des lieux avoisinants.

11.4.6 - *Traitements des façades des bâtiments "référence"*

Les façades des bâtiments référence doivent conserver ou retrouver la richesse des matériaux d'origine et de leur mise en œuvre, notamment le plâtre mouluré, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.4.7 - Les clôtures existantes caractéristiques des styles des bâtiments "référence" doivent être conservées.

11.5 – Éclairage des façades

Les dispositifs permanents d'éclairage des façades sont interdits, à l'exception des dispositifs de détection de mouvements ou d'intrusion et des dispositifs ponctuels mettant en relief l'architecture du bâtiment. Cette interdiction ne s'applique pas aux CINASPIC*.

Article UB.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Dispositions générales

Pour toute opération de construction, soumise ou non à autorisation de construire, ou tout changement de destination, s'accompagnant de la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières devront être réalisées à l'intérieur des constructions ou en sous-sol*.

Leurs caractéristiques et leurs normes sont définies ci-après.

12.1.1 – Les places doubles sont autorisées dans les bâtiments à destination d'habitation,

avec au minimum une place par logement directement accessible à l'aire de dégagement.

12.1.2 - Les rampes d'accès doivent avoir la largeur suivante :

- sens unique : 3,50 mètres
- double sens desservant jusqu'à 50 voitures : 3,50 mètres
- Cette largeur est comprise entre chasse-roues et la rampe doit être munie d'un feu bicolore,
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 mètres. Dans le cas où il est égal à 5 mètres, la largeur de la rampe doit être portée à 4 mètres dans la courbe.
- double sens desservant plus de 50 voitures : 5 mètres
- les rampes desservant des stationnements prévus pour les autocars doivent être dimensionnées de manière à permettre le passage de ces véhicules.

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

La pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.

Ces dispositions, à l'exception de celle relative à l'absence de modification dans le niveau du trottoir, ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des bâtiments existants.

12.1.3 – Normes de stationnement des véhicules motorisés individuels:

12.1.3.1 - Constructions à destination d'habitation

- chambres individuelles	1 place / 2 chambres
- studios et 2 pièces	1 place / logement
- 3 et 4 pièces	1,5 place / logement
- 5 pièces et plus	2 places / logement

Pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 80 m², il sera exigé une seule place de stationnement par logement, nonobstant les règles précédemment définies.

A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet : 1 place / logement.

Constructions existantes :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de logements existants, dans le cas où ces travaux ne s'accompagnent pas de la création de surface de plancher supplémentaire.

12.1.3.2 Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de places minimal est le suivant :

- règle générale : 1 place / logement
- logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 0,5 place / logement
- à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet : 0,5 place / logement
- logement sur une unité foncière inférieure à 500 m² (dans tous les cas) : pas de place exigée

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

12.1.3.3 – Occupations du sol autres que celles à destination d'habitation

- Bureau* : Il est imposé (avec interdiction de réaliser plus de places que la norme):
 - 1 place pour 70m² de surface de plancher
 - 1 place pour 90m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes*.
- Artisanat* : 20 % de la surface de plancher de la construction avec au minimum 1 place
- Commerces :
 - Commerces inférieurs ou égaux à 200 m² de surface de plancher : 60 % de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places
 - Commerces supérieurs à 200 m² de surface de plancher: 100 % de la surface de plancher de la construction + places de livraison* de dimensions suffisantes
 - Marchés couverts 60 % de la surface de plancher de la construction + places aux véhicules des commerçants (X x 35 m²)
 - Hôtels 1 place / 3 chambres et une place de autocar par tranche de 30 chambres,
 - Restaurants (hors restaurants d'entreprise): surface de plancher :
 - < Ou égale à 100 m² : 5 places
 - 100 m² < surface de plancher < ou égale à 350 m² : 10 places
 - >350 m² : 60 places

Pour tout commerce, des places de livraison* correspondant aux besoins doivent également être réalisées.

Pour tout commerce avec livraison*, il est exigé, en plus des stationnements pour les véhicules, la réalisation de places de stationnement pour les deux roues motorisés en dehors de la voie publique et en fonction des besoins générés par l'activité.

Nota : De plus, toute place de stationnement générée par l'exercice d'une activité doit être réalisée en dehors de la voie publique (auto-école, locations automobiles,...).

CINASPIC :

Il est imposé (avec interdiction de réaliser plus de places que la norme):

- 1 place pour 70m² de surface de plancher créée
- 1 place pour 90m² de surface de plancher créée à moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes*.

Aucune place n'est exigée pour l'extension de CINASPIC existants, dès lors que l'extension n'excède pas 70% de la surface de plancher existante.

NOTA : Dans le cas où les aires de stationnement sont définies par des surfaces, le nombre de places doit être égal au quotient de la surface considérée par 25 m².

12.1.4 - Norme de stationnement vélo dans les constructions neuves et lors de travaux sur parcs existants :

Le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que les normes minimums prescrites dans le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France en vigueur.

12.1.5 - Les places de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- longueur utile 5,00 mètres,
- largeur utile 2,50 mètres,
- dégagement utile 5,00 mètres minimum.

12.1.6 – Bâtiments existants :

Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, avec ou sans création de surface, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.

12.2 - Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme ou soumis à déclaration prévue à l'article L421-4 de ce même code, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

12.3 - Modification des aires de stationnement

Aucune place de stationnement existante et non conforme aux dispositions du PLU mais conforme à la norme NF applicable ne peut être supprimée sans être remplacée.

Article UB.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - 80 % de la superficie non bâtie de l'unité foncière* hors marge de reculement* doit être plantée et comprendre un minimum de deux arbres de haute tige* par 100 m² de d'espace non bâti parmi la liste annexée au présent règlement.
L'épaisseur minimale de terre doit être de 1 mètre.

13.2 – Les arbres remarquables* figurant sur le plan de zonage et dont la liste est jointe en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et doivent être conservés sauf raisons phytosanitaires, et sous réserve de remplacement par des arbres à développement similaires parmi une liste limitative annexée au règlement.

13.3 - Les marges de reculement imposées doivent être plantées sur 80 % de leur superficie, hors emprise des rampes et accès de parking et cheminements imposés par les règlements de sécurité et avoir une épaisseur minimale de terre de 1 mètre (dans le respect de l'article UB 6.3).

13.4 - Les projets de constructions ou réhabilitation doivent permettre une conservation maximale des plantations et espaces verts existants. Les arbres existants de haute tige non maintenus devront être remplacés en nombre équivalent et parmi les essences figurant dans la liste non limitative annexée au présent règlement.

13.5 - La liste des espaces boisés classés est la suivante :

- Parc "Citroën" : 42 ter à 44 Boulevard du Château, rue Saint-Paul et 62 à 64 bis Bd Victor Hugo

13.6.- CINASPIC*

Les règles définies à l'article UB 13.1 ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).§

Toutefois, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation de ces constructions doivent rechercher une conservation maximale des plantations et des espaces verts, compatible avec le fonctionnement de ces équipements.

CHAPITRE 3

Dispositions applicables à la zone UC

Il s'agit d'une zone recouvrant l'Île de la Jatte.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le secteur UCa, qui recouvre la partie centrale de l'île ;
- Le secteur UCb, sur les berges de l'île dans sa partie sud-est ;
- Le secteur UCz, qui recouvre l'ancienne ZAC de Neuilly la Grande Jatte.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Les constructions et occupations du sol à destination d'industrie ou d'entrepôt.

1.2 – Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 0,6 mètres qui ne sont pas nécessaires au projet de construction.

1.3 – L'implantation et l'aménagement des installations classées suivantes :

a) celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UC 2.1.2 et sauf les installations nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et celles qui visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments.

b) celles soumises à déclaration, sauf celles prévues aux articles UC 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3

1.4 – Les terrains de camping et de caravanes*, les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.

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

2.1- Dans la zone UC et les secteurs UCa, UCb et UCz

2.1.1 - Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.1.2 - *L'aménagement des installations classées existantes, à condition :*

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2.1.3 - *Les installations classées annexes aux constructions* (chaufferies d'immeubles, dépôts d'hydrocarbures, postes de transformation,...) à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés ou en sous-sol* de ceux-ci.

2.2 - Rappels :

-Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine : Dans les parties de zones repérées au P.P.R.I. annexé au PLU, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée aux dispositions réglementaires dudit Plan approuvé.
-Il est fait application des dispositions de l'article 7.5 des dispositions générales.

2.3 - Protection du commerce et de l'artisanat* sur les linéaires commerciaux : il est fait application des dispositions de l'article 9 des dispositions générales.

2.4 - Reconstruction à l'identique

2.4.1 - *Principe général*

La reconstruction à l'identique des constructions existantes font l'objet des règles prévues à l'article 5 des dispositions générales.

2.4.2 - *Bâtiments « références »**

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leurs implantation, emprise, hauteur, aspect extérieur et surface de plancher existants nonobstant les règles générales de la zone.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment référence,
- reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal
- Construction nouvelle secondaire,
- Reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UC 6.1, 6.2 et 6.3, sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants le bâtiment référence.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence"* disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

2.5 - Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC.3 – Accès et Voirie

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière* doit être accessible d'une voie* privée ou publique :

- soit directement,
- ou soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et matérialisé sur le fonds voisin.

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces exigences doivent être respectées sans porter atteinte au stationnement existant sur les voies riveraines publiques.

3.3 - Toute création de voie de desserte devra présenter une largeur minimum de 3.50 mètres.

3.4 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de collecte des déchets

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement par un branchement particulier

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter les limitations de ruissellement vers les réseaux d'assainissement conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Pour toute construction nouvelle ou reconstruction, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé aux règlements intercommunaux et départementaux en vigueur.

4.3 - Collecte des déchets

Il devra être prévu, dans les constructions neuves de plus d'un logement, des locaux dédiés uniquement à la collecte des déchets ménagers et assimilés et adaptés au stockage de leurs conteneurs. Ces locaux devront être fermés et dimensionnés au nombre de logements réalisés et à l'accueil de l'ensemble des conteneurs nécessaires aux exigences de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UC.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article UC.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, existantes ou projetées

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

6.1 – Principe général

Le présent article s'applique aux voies* publiques et privées ainsi qu'aux emprises publiques et/ou ouvertes au public.

6.2 – En l'absence de marge de reculement* repérée au plan de zonage

Le long des voies publiques, l'implantation des constructions se fait à l'alignement* existant ou projeté.

6.3 – En présence d'une marge de reculement repérée au plan de zonage

Les constructions en superstructure sont interdites dans les marges de reculement (dans le respect de l'article UC 13.3) à l'exception des accès aux rampes de parking, clôtures, encorbellements* et saillies*, dans les conditions de l'article UC 6.6.2.

Les constructions en infrastructure sont interdites dans les marges de reculement inférieures à 10 mètres. Elles sont autorisées :

- dans les marges de reculement de 10 mètres à condition qu'elles soient implantées à plus de 4 mètres de l'alignement,
 - dans les marges de reculement de 20 mètres à condition qu'elles soient implantées à plus de 6 mètres de l'alignement,
- pour permettre la réalisation d'espaces plantés conformément à l'article UC 13.

Pour les rampes de parking, leur implantation dans les marges de reculement se fait librement.

Pour les constructions existantes situées dans les marges de reculement figurées au plan de zonage, tous les travaux de réhabilitation soumis à autorisation d'urbanisme sont autorisés à condition qu'il s'agisse ni d'une extension, ni d'une surélévation. Toutefois, les redressements de toiture y sont autorisés, ainsi que les extensions en infrastructure à l'aplomb des parkings existants.

6.4 - Implantation des bâtiments "références"**

a) la conservation des bâtiments "référence"*, ou parties de bâtiments "référence"* pourra être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) dans les cas suivants :

- Extension du bâtiment référence,
- Reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- Construction nouvelle secondaire,
- Reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,

L'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

6.5 - Modalités d'application

En l'absence d'indications particulières figurant au plan de zonage, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes dans le respect de l'article UC 11.

6.6 – Saillies* et encorbellements*

6.6.1 - *Saillies et encorbellement en surplomb des voies et emprises publiques*

6.6.1.1 - Saillies et encorbellements en bordure des voies autres que celles définies à l'article UC 6.6.1.2

Les saillies et encorbellements sont autorisés sur les voies et emprises publiques si leur largeur est supérieure ou égale à 12 mètres, dans le respect de l'article UC 11.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- leur profondeur doit être inférieure ou au plus égale au trentième de la largeur de la voie ou de l'emprise et à 1,20 mètre.
- la partie inférieure de la saillie doit être à une hauteur supérieure ou égale à 5,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

6.6.1.2 – Saillies et encorbellements en bordure des voiries nationales et départementales

Les saillies doivent être conformes à la réglementation nationale et départementale en vigueur.

6.6.1.3 – La mise en place d'une isolation thermique en saillie sur domaine public à partir du plancher haut du RDC est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.

6.6.2 - *Saillies et encorbellements en surplomb des marges de reculement*

Les saillies et surplombs sont autorisés sur les marges de reculement d'au moins 4 mètres, dans le respect de l'article UC 11.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement* doit être inférieure au plus égale à 1,20 mètre si la largeur de la marge de reculement est égale ou supérieure à 4,00 mètres. Elle doit être inférieure ou au plus égale à 1,40 mètre si la marge de reculement est égale ou supérieure à 10 mètres,

-la partie inférieure de la saillie ou l'encorbellement* doit être à une hauteur supérieure ou au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du niveau du terrain*.

6.6.3 – Modénatures

Les modénatures sont autorisées en saillies.

Article UC.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

Dans les secteurs UCa et UCb :

7.1 - Par rapport aux limites séparatives* aboutissant aux voies*

7.1.1 - Cas d'implantation des façades* ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives* aboutissant aux voies

7.1.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiments comportant des baies principales*

La distance comptée horizontalement d'une façade comportant des baies principales à la limite séparative* aboutissant aux voies doit être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 12 mètres et de 1/6ème de la largeur de l'unité foncière*.

La distance comptée horizontalement de la façade d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales* aux limites séparatives constituées d'un mur aveugle* ou de clôture d'au moins 5 mètres de haut doit être au moins égale à 9 mètres.

7.1.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comportant pas de baies principales (baies secondaires* ou absence de baies*)

La distance mesurée horizontalement d'une façade ne comportant pas de baies principales à la limite séparative doit être au moins égale au 1/6ème de la largeur de l'unité foncière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.1.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives aboutissant aux voies

7.1.2.1 - Cas d'implantation sur les deux limites

7.1.2.1 a. L'implantation sur les limites est obligatoire sur une profondeur de 15mètres comptée à partir de l'alignement ou des reculements imposés, lorsque l'unité foncière comprend une bande de 15 mètres figurée au plan de zonage avec la mention « ordre continu ».

7.1.2.1 b. L'implantation sur les deux limites est autorisée seulement dans les cas suivants :

- si la construction peut s'adosser à deux constructions en bon état édifiées en bordure des reculements imposés et s'inscrire dans les héberges existantes ou s'adosser à un mur de clôture existant d'au moins 5 mètres de haut,

Ou

- lorsque l'unité foncière a une largeur inférieure ou égale à 18 mètres,

Ou

- pour les constructions situées en secteur UCb.

7.1.2.2 - Cas d'implantation sur une seule limite

L'implantation sur une seule limite est autorisée uniquement dans les cas suivants :

- sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou des reculements imposés si la largeur de l'unité foncière est comprise entre 18 mètres et 20 mètres inclus, et à condition de réserver en bordure de la limite séparative opposée, une marge d'isolement* au moins égale au 1/6ème de largeur de l'unité foncière,

Ou

- lorsque la construction peut s'adosser à une construction en bon état situé sur le fonds voisin et s'inscrire dans les héberges existantes ou s'adosser à un mur de clôture existant d'au moins 5 mètres de haut et à condition de réserver en bordure de la limite séparative opposée, une marge d'isolement au moins égale au 1/3ème de la largeur de l'unité foncière.

7.2 - Par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies (limites de fond)

7.2.1 - *Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives de fond*

7.2.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiment comportant des baies principales

La distance mesurée horizontalement d'une façade comportant des baies principales à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 12 mètres.

La distance comptée horizontalement de la façade d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales* aux limites séparatives constituées d'un mur aveugle* ou de clôture d'au moins 5 mètres de haut doit être au moins égale à 9 mètres.

7.2.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comptant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies)

La distance mesurée horizontalement d'une façade ne comportant pas de baies principales à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2.2 - *Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives de fond*

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée uniquement dans les cas suivants :

- si la profondeur de l'unité foncière mesurée au-delà des reculements imposés est inférieure ou égale à 20 mètres,

Ou

- si elles s'adossent à une construction en bon état située sur le fonds voisin et s'inscrivent dans les héberges existantes, ou s'adossent à un mur de clôture existant d'au moins 5 mètres de haut.

Ou

- pour les constructions situées en secteur UCb.

7.3 - Cas des façades comportant des baies principales* et non parallèles aux limites séparatives*

- la distance comptée horizontalement au milieu de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 12 mètres,

Et

- la distance comptée horizontalement de la façade à la limite séparative doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 9 mètres.

7.4 - Cas des bâtiments "références"*

a) La conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence"* pourra être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) Dans les cas suivants :

- Extension du bâtiment référence,
 - Reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
 - Construction nouvelle secondaire,
 - Reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,
- L'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UC 7.1, 7.2 et 7.3 sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

7.5 - Cas d'unités foncières d'angle

A l'angle des voies les prescriptions susvisées restent applicables.

Cependant, lorsque des reculements figurent au plan, on considère que la largeur de l'unité foncière est égale à la distance mesurée respectivement entre le reculement imposé et la limite séparative opposée.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsque cette distance est inférieure ou égale à 15 mètres.

7.6 - Modalités d'application

Se reporter à la définition de Hauteur*

7.7 – Saillies* et encorbellements* dans les marges d'isolement* (latérales et arrières) dans le respect de l'article UC 11

Dans les marges d'isollements définies aux articles UC 7.1, 7.2 et 7.3, constructions en superstructure sont interdites à l'exception des encorbellements, et des saillies ; les constructions en infrastructure y sont autorisées.

Les saillies et encorbellements ne sont autorisés que lorsque la distance séparant la façade* de la construction projetée à la limite séparative* opposée est supérieure ou égale à 12 mètres. Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du terrain au droit de la saillie.
- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement ne peut excéder le dixième de la distance entre la façade et la limite séparative et 1,40 mètre.

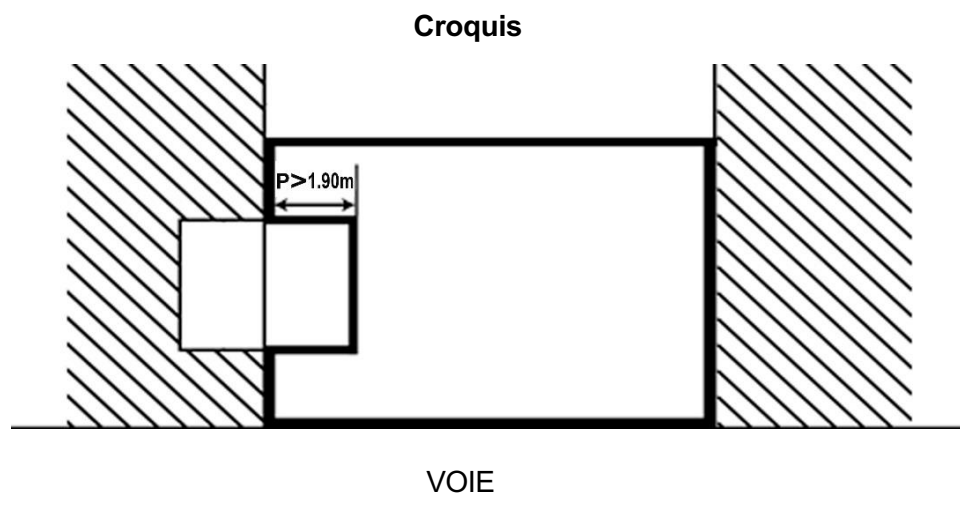
7.8 - Servitude de cour commune

Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune au sens de l'article L.471-1 à L.471-3 du Code de l'Urbanisme ou lorsqu'elle est instituée par voie judiciaire.

En outre, l'édification d'une construction en limite de cour commune doit respecter les dispositions de l'article UC 8 par rapport aux constructions situées sur l'unité foncière voisine concernée par ladite servitude.

7.9 – Courettes

Les constructions pourront ne pas respecter les articles UC 7.1 à 7.3 lorsqu'existe, sur le fonds voisin, une courette en limite séparative* dont les façades comportent une ou des baies et que le projet prévoit, en regard de cette courette, la réalisation d'une courette d'une largeur au minimum identique à celle du fonds voisin et d'une profondeur (P) d'1,90 mètre minimum. Il en sera de même lorsqu'il existe sur le fonds voisin une baie en limite séparative.



7.10 – Règles particulières concernant les constructions et installations nécessaires au service public d'intérêt collectif (CINASPIC)*

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur limites séparatives, la distance comptée horizontalement d'une façade d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UCz :

7.11 - Par rapport aux limites séparatives* aboutissants aux voies

7.11.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies

7.11.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiments comportant des baies principales*
La distance mesurée horizontalement d'une façade comportant des baies principales à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 mètres.

La distance comptée horizontalement de la façade d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales* aux limites séparatives aboutissant aux voies, constituées d'un mur aveugle* ou de clôture d'au moins 5 mètres de haut doit être au moins égale à 8 mètres.

7.11.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comportant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies)

La distance mesurée horizontalement d'une façade ne comportant pas de baies principales à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.11.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives

L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée lorsque le pignon ne comporte pas de baies (hormis des jours de souffrance).

7.12 - Par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies (limites de fond)

7.12.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives de fond :

7.12.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiment comportant des baies principales
La distance mesurée horizontalement d'une façade comportant des baies principales à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

7.12.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comptant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies)

La distance mesurée horizontalement d'une façade ne comportant pas de baies principales à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.12.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives de fond :

L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée lorsque le pignon ne comporte pas de baies (hormis des jours de souffrance).

7.13 - Cas d'une façade non parallèle aux limites séparatives

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à la façade ou partie de façade devra être au moins égale :

- aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de la façade avec un minimum de 6 mètres si cette façade comporte des baies principales ;
- ou aux $\frac{3}{8}$ ème de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres si cette façade ne comporte que des baies secondaires.

7.14 - Cas des bâtiments "références"

a) La conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) Dans les cas suivants :

- Extension du bâtiment référence,
- Reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal
- Construction nouvelle secondaire,
- Reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UC 7.1, 7.2 et 7.3 sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

7.15 - Cas des unités foncières d'angle

A l'angle des voies les prescriptions susvisées restent applicables.

Cependant, lorsque des reculements figurent au plan, on considère que la largeur de l'unité foncière est égale à la distance mesurée respectivement entre le reculement imposé et la limite séparative opposée.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsque cette distance est inférieure ou égale à 15 mètres.

7.16 - Modalités d'application

Se reporter à la définition de Hauteur*

7.17 – Saillies* et encorbellements* dans les marges d'isolement* (latérales et arrières) dans le respect de l'article UC 11

Dans les marges d'isolement définies aux articles UC 7.1, 7.2 et 7.3 les constructions en superstructure sont interdites à l'exception des encorbellements, et des saillies ; les constructions en infrastructure y sont autorisées.

Les saillies et encorbellements ne sont autorisés que lorsque la distance séparant la façade* de la construction projetée à la limite séparative* opposée est supérieure ou égale à 12 mètres. Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du terrain au droit de la saillie.
- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement ne peut excéder le dixième de la distance entre la façade et la limite séparative et 1,40 mètre.

7.18 - Servitude de cour commune

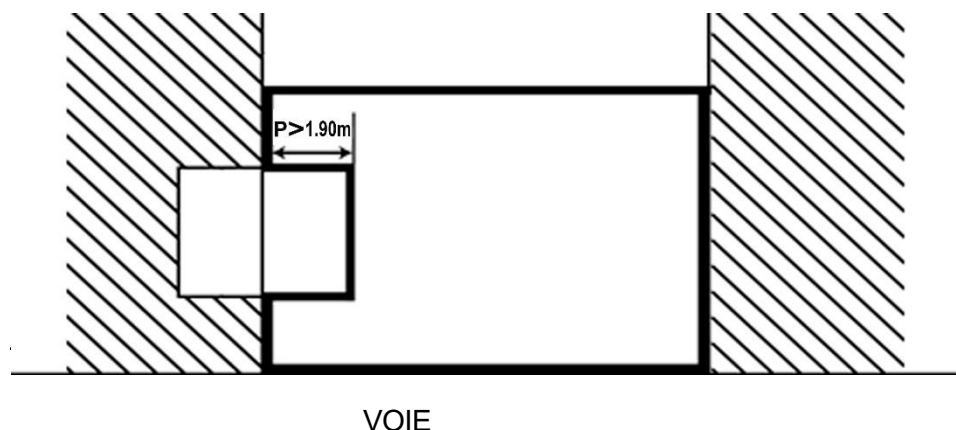
Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune au sens de l'article L.471-1 à L.471-3 du Code de l'Urbanisme ou lorsqu'elle est instituée par voie judiciaire.

En outre, l'édification d'une construction en limite de cour commune doit respecter les dispositions de l'article UC 8 par rapport aux constructions situées sur l'unité foncière voisine concernée par ladite servitude.

7.19 – Courettes

Les constructions pourront ne pas respecter les articles UC 7.1 à 7.3 lorsqu'existe, sur le fonds voisin, une courette en limite séparative* dont les façades comportent une ou des baies et que le projet prévoit, en regard de cette courette, la réalisation d'une courette d'une largeur au minimum identique à celle du fonds voisin et d'une profondeur (P) d'1,90 mètre minimum. Il en sera de même lorsqu'il existe sur le fonds voisin une baie en limite séparative.

Croquis



7.20 – Règles particulières concernant les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (CINASPIC)*

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur limites séparatives, la distance comptée horizontalement d'une façade d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

Dans les secteurs UCa et UCb :

8.1 – Pour une construction comprenant des façades* en vis-à-vis, l'implantation de ces façades n'a pas à respecter les règles édictées ci-dessous à l'intention des bâtiments non contigus*.

8.2 - L'implantation des bâtiments non contigus doit se faire selon les règles suivantes :

La distance, comptée horizontalement, séparant deux façades de bâtiments non contigus est au moins égale :

- a) la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 12 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales*,
- b) la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 12 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,
- c) au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

8.3 – Cas des bâtiments "références"*

a) La conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) Dans les cas suivants :

- Extension du bâtiment référence,
- Reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- Construction nouvelle secondaire,
- Reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UC 8.1 et 8.2 sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

8.4 – Saillies* et encorbellements* entre deux façades en vis-à-vis dans le respect de l'article UC 11

Ils ne sont autorisés que lorsque la distance séparant les deux façades à l'opposite est supérieure à 12 mètres.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du terrain*,
- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement ne peut excéder le dixième de la distance entre les deux façades et dans tous les cas, ne peut excéder 1,40 mètre.

8.5 – Modalités d'application

Se reporter à la définition de Hauteur*

8.6 -Dans le secteur UCz :

Les règles sont identiques à celles des secteurs UCa et UCb à l'exception des dispositions suivantes :

L'implantation des bâtiments non contigus doit se faire selon les règles suivantes:

La distance, comptée horizontalement, séparant deux façades de bâtiments non contigus est au moins égale à :

- a) 3 mètres lorsque les façades ne comportent pas de baies* ou si une seule façade comporte des baies ;
- b) la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si les deux façades comportent des baies.

Article UC9 – Emprise au sol* des constructions

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

9.1 - Dispositions particulières aux secteurs UCa et UCb

9.1.1- si l'unité foncière ne comprend aucune bande de 15 mètres* figurée au plan (règles particulières de la légende du document graphique) :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder :

- 36 % de la superficie totale de l'unité foncière en zone UCa,
- 12 % de la superficie totale de l'unité foncière en zone UCb,
- l'emprise résultant de l'application des articles 6 et 7 en zone UCb, le long du boulevard Paul-Émile Victor.

9.1.2- si l'unité foncière comprend une bande de 15 mètres figurée au plan (règles particulières de la légende du document graphique) :

- Dans cette bande de 15 mètres*, l'emprise au sol n'est limitée que par l'application des autres articles du règlement.
- Au-delà de cette bande, l'emprise au sol ne peut excéder 36% de la superficie de cette partie d'unité foncière (valable pour UCa).

9.1.3 - Nonobstant les dispositions prévues à l'article UC 9.1 l'emprise au sol n'est pas limitée pour les unités foncières existantes situées à l'angle de deux voies et d'une superficie inférieure à 300 m².

9.2 - Dispositions particulières au secteur UCz

Par dérogation aux dispositions de l'article UC 9.1, le pourcentage d'emprise est limité au pourcentage existant sur l'unité foncière au jour d'approbation du P.L.U.

9.3 - Pour toute la zone

9.3.1 - Emprise des bâtiments "références"*

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur emprise existante, nonobstant les règles de la zone, définies aux articles UC 9.1 et 9.2

b) Dans les cas suivants :

- Extension du bâtiment référence,
- Reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- Construction nouvelle secondaire,
- Reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,

L'emprise de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UC 9.1 et 9.2 sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'emprise de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

9.3.2 – Bâtiments existants : Nonobstant les dispositions des articles UC 9.1 une emprise supplémentaire sera autorisée dans la limite de 20 m² pour les locaux à rez-de-chaussée qui améliorent l'hygiène ou la sécurité tels que les locaux poubelles, les ascenseurs, ou le confort tels qu'une loge de gardien les abris pour les vélos, même si le bâtiment existant est déjà excédentaire par rapport à la norme.

9.3.3.- Règles particulières concernant les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (CINASPIC)*

Pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif l'emprise au sol ne peut excéder 65%.

Article UC10 – Hauteur maximum des constructions

Il est fait application des dispositions de l'article 7.3 des dispositions générales pour les unités foncières localisées au plan de zonage 5.3 et des articles 8.1 et 8.2 pour la diversité de l'habitat.

Dans les secteurs UCa et UCb :

10.1 - Compte tenu du plafond du secteur

10.1.1 –Secteur UCa

Sauf règle particulière figurant au plan de zonage, la hauteur maximum des constructions est fixée à 21 mètres et R*+6.

Un dépassement de la hauteur maximum de 2 mètres pour les bâtiments d'habitation, et de 4 mètres pour les immeubles de bureaux, est autorisé à la condition que les hauteurs sous plafond* de chaque niveau soient supérieures à 2,5 mètres, sans dépasser R+6.

10.1.2 - Secteur UCb

La hauteur maximum des constructions est fixée à 6,50 mètres par rapport au niveau de la cote du trottoir des boulevards Paul-Émile Victor et du Parc.

Sur le boulevard Paul-Émile Victor, un supplément de hauteur au faîtage* de 1,50 mètre est autorisé sur 1/3ème de la longueur de l'unité foncière pour motif architectural.

10.2 - Compte tenu des voies en secteur UCa

10.2.1 - La hauteur maximum des constructions est déterminée par la plus courte distance les séparant de l'alignement* opposé existant ou projeté, augmenté de la marge de reculement* imposée sur l'alignement opposé existant ou projeté. En ce qui concerne les voies privées, la distance à prendre en compte pour ce calcul est celle séparant la façade de la construction projetée de la limite opposée de la voie.

10.2.2 - A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximum des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une distance au plus égale à 15 mètres comptée à partir des alignements ou de tout recul imposé.

10.2.3 - Toutefois, afin de masquer les murs pignons en bon état sur limites séparatives aboutissant aux voies, cette hauteur maximum pourra être dépassée pour assurer un front bâti cohérent jusqu'à la hauteur maximum du pignon le plus haut.

10.3 - Hauteur des bâtiments "références"*

a) La conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur hauteur existante, nonobstant les règles de l'article UC 10 s'appliquent.

b) Dans les cas suivants :

- Extension du bâtiment référence,
- Reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- Construction nouvelle secondaire,
- Reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, la hauteur de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) Dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales de hauteur de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

10.4 - Modalités de calcul de la hauteur

Se reporter à la définition de Hauteur*

10.5 - Constructions sur toiture-terrasse en UCa

Peuvent dépasser la hauteur maximum, les constructions sur toiture-terrasse qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- Disposer d'une hauteur d'au maximum 3 mètres pour les pièces de loisirs*, sorties d'escalier, pergolas et locaux techniques* (à l'exception des machineries d'ascenseurs qui peuvent atteindre 4 mètres), comptés à partir du niveau de la terrasse
- Etre implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur
- Que leurs surfaces cumulées occupent 20% au plus de la superficie totale de la terrasse de l'immeuble
- Chaque pièce de loisirs ne doit pas dépasser 35m² de surface de plancher, doit être reliée directement aux locaux d'habitation situés au dernier étage et respecter l'article UC 11.2.

10.6 - Dans le secteur UCz :

Les règles sont identiques à celles des secteurs UCa et UCb à l'exception des dispositions suivantes :

La hauteur des constructions est fixée au document graphique 5.4.

Article UC.11 – Aspect extérieur constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Tout projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants notamment aux caractères architecturaux spécifiques des bâtiments "références"* identifiés sur le plan, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2 - Matériaux des façades

Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps (pierre massive ou pelliculaire, menuiserie en aluminium laqué ou en bois.).

L'emploi de matériaux dits réfléchissants* est interdit.

Les menuiseries ou les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, par la finesse des sections et des moulures d'origine, par la qualité des matériaux.

Notamment :

- Les persiennes ne doivent pas être ajoutées sur les façades où non prévues à l'origine, elles masquent les modénatures et les décors. Les persiennes qui participent au décor de la façade doivent être conservées,
- Les garde-corps, grilles, clôtures, le cas échéant, doivent conserver les matériaux tels que fer forgé ou fonte moulée,
- Les menuiseries ou les ferronneries doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

11.1.3 - Les installations tels que écrans, grillages, treillis, au-dessus des garde-corps, sont interdites.

11.1.4 – Antennes et paraboles

Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

11.1.5 – Encorbellements* en façade

Les encorbellements en façade doivent avoir une longueur inférieure ou au plus égale au tiers de la longueur de la façade intéressée.

11.1.6 – Les cours anglaises* : Les cours anglaises sont interdites.

11.1.7 - Le traitement des souches, les systèmes de ventilation, de climatisation et les surélévations des conduits, notamment les conduits de fumée ou de ventilation, devront être encoffrés le long des pignons en harmonie avec le pignon.

L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite sur rue.

11.1.8 - Traitement des façades* et modifications des façades existantes

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étages, les proportions des ouvertures et une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Notamment :

- les modifications effectuées sur une construction existante doivent tenir compte de la composition d'ensemble de l'édifice,
- toutes les façades d'une construction, notamment les mur-pignons (mitoyens ou non) doivent être traitées en harmonie avec la façade dite "principale" bordant l'espace public, mais en tenant compte des différences d'orientation et d'usage. Les locaux accessoires doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux,
- les couleurs ne doivent pas créer de ruptures dans la lecture du paysage bâti,

- les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures, les éléments sculptés, les décors, qui ont un caractère remarquable, doivent être conservés, réparés lorsqu'ils sont dégradés et reconstitués lorsqu'ils ont été supprimés,

- les raccordements aux réseaux de distribution de l'électricité, du gaz et de télécommunication doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

11.1.9 - Les pignons sur les limites séparatives* ainsi que les locaux en superstructure doivent recevoir un revêtement en harmonie avec les façades.

Les murs pignons des bâtiments existants laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive, doivent recevoir un enduit en harmonie avec la façade* voisine, ciment - pierre ou matériau similaire.

Pour les constructions existantes, l'aspect des façades des extensions de toute nature doit être en harmonie avec les matériaux constituant des façades existantes.

11.1.10 - Ravalements

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux des façades d'origine (les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille et des briques sont interdits) et sans atténuer aucun des détails.

Ils doivent être exécutés sur toute la façade y compris les délaissés de pignon, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade.

11.1.11- Accès carrossables et entrées d'immeubles

Les accès carrossables à la voie publique*, notamment les portes et rampes de garage, doivent avoir un impact visuel minimum sur la composition architecturale des édifices et des végétaux qui l'accompagnent, notamment sur la composition des soubassements des immeubles.

Les transparences des immeubles au rez-de-chaussée doivent être conservées ou aménagées lorsque l'architecture de l'immeuble et l'environnement le permettent.

11.1.12- Devantures

Les compositions des devantures doivent tenir compte de la composition architecturale de la façade de l'immeuble.

Les devantures pourront présenter une saillie* ou un empiètement par rapport au nu de la façade sous réserve de l'accord de l'autorité gestionnaire de la voie et de l'emprise publique. Dans les bâtiments "référence"*, les baies* d'origine dans lesquelles s'inscrivent les devantures doivent être conservées ou restituées.

11.1.13 - Stores, bannes

Les stores doivent contribuer à l'unité de la composition des façades des immeubles.

Notamment :

- Ils doivent s'inscrire dans les percements en respectant leur géométrie et rester en dessous des linteaux travaillés, sans les altérer,
- Seuls sont autorisés les stores-capotes et les stores sans lambrequin ni joues. Toutefois les stores situés à rez-de-chaussée pourront comporter un lambrequin,
- Ils doivent être mobiles, en toile tissée, d'une couleur uniforme sur la totalité des percements d'un même immeuble. Cette couleur sera choisie parmi les tons clairs, notamment gris, sable et blanc cassé. Cette disposition ne s'applique pas aux commerces.

Les bannes en saillie sur le domaine public doivent participer à une harmonie d'ensemble du paysage.

11.1.14 – Clôtures et jardins :

La mise en valeur des espaces bâtis doit être accompagnée de celle des espaces non-bâti (mise en valeur paysagère des marges plantées, jardins, cours intérieures) dans le respect de l'article UC 13, en particulier en ce qui concerne les jardins entourant les hôtels particuliers.

11.1.15 - En secteur UCb, le long du boulevard Paul-Émile Victor, les constructions autorisées (d'habitation individuelle) doivent comporter des toitures en pente, de 30 % minimum ; les toitures terrasses sont interdites.

11.1.16 - Pour les constructions situées le long du boulevard du Parc, les toitures doivent être obligatoirement pentues et recouvertes de tuiles. La composition de matériaux nobles qui doivent être choisis et mis en œuvre de telle sorte qu'ils assurent la meilleure pérennité au temps.

11.2 - Dispositions applicables aux toitures-terrasses

11.2.1.- Les toitures-terrasses seront conçues comme une cinquième façade. Une végétalisation des toitures terrasses sera recherchée.

11.2.2 - En cas de construction d'une pièce de loisirs sur la toiture-terrasse, un habillage végétal en périphérie de la toiture sera imposé.

11.2.3 - Tout garde-corps devra s'intégrer au style architectural de l'immeuble (aspect extérieur, matériau,...) ou devra avoir un impact visuel réduit (transparence,...).

11.3 – Clôtures

11.3.1 - L'édification de clôture en bordure des voies publiques et privées est imposée à l'alignement. La clôture doit être constituée par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2,20 mètres.

11.3.2 - Dans la marge de reculement, les clôtures doivent être identiques à celles sur l'alignement.

11.3.3 - Au-delà de la marge de reculement, les clôtures en limites de propriété ne doivent pas excéder 3 mètres de haut.

11.3.4 - Sur toutes les clôtures, sont formellement interdits, les écrans de tôle, treillage, canisses, etc. de quelque nature que ce soit. Cependant, la grille à claire-voie peut être doublée par un écran de verre transparent et, ou, de la végétation.

11.4 - Bâtiments "références"

Les bâtiments « référence » sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

11.4.1 - Conservation des bâtiments "référence" figurant au plan de zonage :

La conservation des bâtiments référence peut être imposée en tout ou en partie. Lorsqu'elle est imposée, la restauration de ces bâtiments ou partie de bâtiments, doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité et d'hygiène. Dans le cas de construction sinistrée ou dont la vétusté constitue un péril, il pourra être imposé soit la reconstruction à l'identique de tout ou partie de l'édifice endommagé, soit la reconstruction avec un projet comportant une architecture de qualité ayant un caractère contemporain qui tienne rigoureusement compte, dans le cas d'une reconstruction partielle, des caractères architecturaux de l'édifice existant.

11.4.2 - Composition des bâtiments "référence"

Les compositions des bâtiments référence doivent être sauvegardées dans le respect des caractères propres à chacun des types de bâtiments référence.

Notamment :

- le soubassement*, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble,
- les couronnements doivent être mis en valeur en sauvegardant ou retrouvant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches, ainsi que les détails des niveaux hauts qui les soulignent, en particulier balcons moulurés, consoles ou denticules.

11.4.3 - Transitions avec les bâtiments "référence"

Les compositions des bâtiments projetés doivent traiter les transitions entre construction nouvelle et bâtiment référence contigu, notamment en ce qui concerne les volumétries, la nature des percements et le choix des matériaux.

11.4.4 - Immeubles constituant des ensembles (type maisons de ville, hôtels jumelés, immeubles-îlots ou constituant des fronts de rues ayant un caractère unitaire).

La mise en valeur des bâtiments référence constituant des ensembles architecturaux, du type maisons construites en bande, immeubles-îlots ou fronts de rues ayant un caractère unitaire, ainsi que la composition des bâtiments projetés qui les jouxtent, devra concourir à conserver ou retrouver une unité du front bâti (notamment dans les volumétries, composition des façades, le choix des matériaux et des couleurs).

Les constructions semblables groupées deux à deux, en bande ou en vis-à-vis, doivent conserver ou retrouver les similitudes exactes de composition, notamment volumétries, toitures, couleurs et décors.

11.4.5 - Traitement des toitures des bâtiments "référence"

11.4.5.1 - Dispositions générales

Les toitures des bâtiments référence doivent être traitées en harmonie avec le caractère des façades du bâtiment qu'elles couvrent.

Les toitures modifiées et celles des extensions des bâtiments référence doivent s'inscrire dans la composition des toitures existantes des bâtiments "références" et retrouver, tous les détails et les matériaux de qualité mis en œuvre à l'origine.

Les types, les volumes, les matériaux et les couleurs des toitures des bâtiments projetés doivent contribuer à l'intégration des constructions dans le paysage bâti des bâtiments "références".

Les matériaux de toitures doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise...).

11.4.5.2 - Aménagements techniques

Les locaux techniques, notamment les chaufferies, appareils de conditionnement d'air, doivent être intégrés dans le volume des toitures existantes des bâtiments référence.

Cependant, une sur-hauteur pourra être autorisée pour permettre l'implantation en terrasse d'une machinerie d'ascenseur, sous réserve qu'elle ne soit pas visible depuis le domaine public et qu'elle ne nuise pas aux caractères du bâtiment référence lui-même et des lieux avoisinants.

11.4.6 - Traitements des façades des bâtiments "référence"

Les façades des bâtiments référence doivent conserver ou retrouver la richesse des matériaux d'origine et de leur mise en œuvre, notamment le plâtre mouluré, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.4.7 - Les clôtures existantes caractéristiques des styles des bâtiments référence doivent être conservées.

11.5 – Éclairage des façades

Les dispositifs permanents d'éclairage des façades sont interdits, à l'exception des dispositifs de détection de mouvements ou d'intrusion et des dispositifs ponctuels mettant en relief l'architecture du bâtiment. Cette interdiction ne s'applique pas aux CINASPIC*.

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

12.1 - Dispositions générales

Pour toute opération de construction, soumise ou non à autorisation de construire, ou tout changement de destination, s'accompagnant de la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières devront être réalisées à l'intérieur des constructions ou en sous-sol*. Leurs caractéristiques et leurs normes sont définies ci-après.

12.1.1 – Les places doubles sont autorisées dans les bâtiments à destination d'habitation, avec au minimum une place par logement directement accessible à l'aire de dégagement de desserte.

12.1.2 - Les rampes d'accès doivent avoir la largeur suivante :

- Sens unique : 3,50 mètres
- Double sens desservant jusqu'à 50 voitures : 3,50 mètres
- Cette largeur est comprise entre chasse-roues et la rampe doit être munie d'un feu bicolore,
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 mètres. Dans le cas où il est égal à 5 mètres, la largeur de la rampe doit être portée à 4 mètres dans la courbe.
- Double sens desservant plus de 50 voitures : 5 mètres
- Les rampes desservant des stationnements prévus pour les autocars doivent être dimensionnées de manière à permettre le passage de ces véhicules.

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
La pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.
Ces dispositions, à l'exception de celle relative à l'absence de modification dans le niveau du trottoir, ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des bâtiments existants.

12.1.3 - Les besoins en stationnement de véhicules motorisés individuels sont calculés de la manière suivante :

12.1.3.1 - Constructions à destination d'habitation

- chambres individuelles	1 place / 2 chambres
- studios et 2 pièces	1 place / logement
- 3 et 4 pièces	1,5 place / logement
- 5 pièces et plus	2 places / logement

Pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 80 m², il sera exigé une seule place de stationnement par logement, nonobstant les règles précédemment définies.

A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet : 1 place / logement.

Constructions existantes :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de logements existants, dans le cas où ces travaux ne s'accompagnent pas de la création de surface de plancher supplémentaire.

12.1.3.2 Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de places minimal est le suivant :

- règle générale : 1 place / logement
- logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 0,5 place / logement
- à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet : 0,5 place / logement
- logement sur une unité foncière inférieure à 500 m² (dans tous les cas) : pas de place exigée

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

12.1.3.3 – Occupations du sol autres que celles à destination d'habitation

- Bureau* : Il est imposé (avec interdiction de réaliser plus de places que la norme):
 - 1 place pour 70m² de surface de plancher
 - 1 place pour 90m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes*.
- Artisanat* : 20 % de la surface de plancher de la construction avec au minimum 1 place.
- Commerces :
 - Commerces inférieurs ou égaux à 200 m² de surface de plancher : 60 % de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places
 - Commerces supérieurs à 200 m² de surface de plancher: 100 % de la surface de plancher de la construction + places de livraison* de dimensions suffisantes
 - Marchés couverts 60 % de la surface de plancher de la construction + places aux véhicules des commerçants (X x 35 m²)
 - Hôtels 1 place / 3 chambres et une place de autocar par tranche de 30 chambres,

- Restaurants (hors restaurants d'entreprise): surface de plancher:
< Ou égale à 100 m² : 5 places
100 m² < surface de plancher < ou égale à 350 m² : 10 places
>350 m² : 60 places

Pour tout commerce, des places de livraison* correspondant aux besoins doivent également être réalisées.

Pour tout commerce avec livraison*, il est exigé, en plus des stationnements pour les véhicules, la réalisation de places de stationnement pour les deux roues motorisés en dehors de la voie publique et en fonction des besoins générés par l'activité.

Nota : De plus, toute place de stationnement générée par l'exercice d'une activité doit être réalisée en dehors de la voie publique (auto-école, locations automobiles,...).

CINASPIC :

Il est imposé (avec interdiction de réaliser plus de places que la norme):

- 1 place pour 70m² de surface de plancher créée
- 1 place pour 90m² de surface de plancher créée à moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes*.

Aucune place n'est exigée pour l'extension de CINASPIC existants, dès lors que l'extension n'excède pas 70% de la surface de plancher existante.

NOTA : Dans le cas où les aires de stationnement sont définies par des surfaces, le nombre de places doit être égal au quotient de la surface considérée par 25 m².

12.1.4 - Norme de stationnement vélo dans les constructions neuves et lors de travaux sur parcs existants :

Le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que les normes minimums prescrites dans le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France en vigueur.

12.1.5 - Les places de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- longueur utile 5,00 mètres,
- largeur utile 2,50 mètres,
- dégagement utile 5,00 mètres minimum.

12.1.6 – Bâtiments existants : Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, avec ou sans création de surface, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.

12.2 - Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme ou soumis à déclaration prévue à l'article L421-4 de ce même code, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

12.3 - Modification des aires de stationnement

Aucune place de stationnement existante et non conforme aux dispositions du PLU mais conforme à la norme NF applicable ne peut être supprimée sans être remplacée.

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

13.1 - 50 % de la superficie non bâtie de l'unité foncière (hors marge de reculement) doit être plantée et comprendre au minimum deux arbres à haute tige* par 100 m² d'espace non bâti parmi la liste annexée au présent règlement. L'épaisseur minimale de terre doit être de 1 mètre.

Pour les unités foncières sur lesquelles l'installation de tennis est réalisée, ce pourcentage est ramené à 25 %.

13.2. – Les arbres remarquables* figurant sur le plan de zonage et dont la liste est jointe en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et doivent être conservés sauf raisons phytosanitaires, et sous réserve de remplacement par des arbres à développement similaires parmi une liste limitative annexée au règlement.

13.3 - Les marges de reculement imposées doivent être plantées sur 80 % de leur superficie, hors emprise des rampes et accès de parking et des cheminements imposés par les règlements de sécurité, et avoir une épaisseur minimale de terre de 1 mètre (dans le respect de l'article UC 6.3).

13.4 - Les projets de constructions ou réhabilitation doivent permettre une conservation maximale des plantations et espaces verts existants. Les arbres existants de haute tige non maintenus devront être remplacés en nombre équivalent et parmi les essences figurant dans la liste non limitative annexée au présent règlement.

13.5 – CINASPIC*

Les règles définies à l'article UC 13.1 ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Toutefois, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation de ces constructions doivent rechercher une conservation maximale des plantations et des espaces verts, compatible avec leur fonctionnement.

CHAPITRE 4

Dispositions applicables à la zone UD

Cette zone, décrite dans le rapport de présentation, est divisée en trois secteurs : UDa, UDb et UDC.

- Le secteur UDa constitue un secteur intermédiaire entre les zones résidentielles peu denses (UDb et UDC) et la zone UA qui est la zone centrale où les activités tertiaires et commerciales côtoient l'habitat ;
- Le secteur UDb recouvre une grande partie du territoire communal. Il se caractérise aussi par l'importance de ses espaces libres paysagers
- Le secteur UDC recouvre une grande partie du sud du territoire communal, principalement les quartiers Saint-James et Madrid. Il se caractérise aussi par l'importance de ses espaces libres paysagers.

La protection et la mise en valeur d'hôtels particuliers et de bâtiments collectifs remarquables, regroupés sous l'appellation bâtiments "référence", et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, est recherchée dans toute la zone UD.

La zone UD comprend également un périmètre au titre de l'article L.151-41,5° du Code de l'Urbanisme ainsi qu'un périmètre au titre de l'article L.151-41 du même code.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Les constructions et occupations du sol à destination de bureaux* (sauf ceux autorisés sous conditions à l'article UD 2.3 spécifique au secteur UDb), d'industrie ou d'entrepôt.

1.2 – Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 0,6 mètres qui ne sont pas nécessaires au projet de construction.

1.3 – L'implantation et l'aménagement des installations classées suivantes :

a) celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UD 2.1.2 et sauf les installations nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et celles qui visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments.

b) celles soumises à déclaration, sauf celles prévues aux articles UD 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3

1.4 – Les terrains de camping et de caravanes*, les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.

Article UD.2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel : Il est fait application des dispositions de l'article 7.5 des dispositions générales.

2.1 - Dans la zone UD

2.1.1 Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.1.2 - *L'aménagement des installations classées existantes*, à condition :

a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,

b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2.1.3 – *Les installations classées annexes* aux constructions (chaufferies d'immeubles, dépôts d'hydrocarbures, postes de transformation,...) à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés ou en sous-sol* de ceux-ci.

2.1.4 - Protection du commerce et de l'artisanat* sur les linéaires commerciaux : il est fait application des dispositions de l'article 9 des dispositions générales.

2.1.5 - Changements d'usage d'une construction ou de locaux d'habitation : il est fait application des dispositions de l'article 8.3 des dispositions générales.

2.2 - Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

2.3 – Dans le secteur UDb

En plus des règles applicables à toute la zone,

La restructuration, l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants à destination de bureaux est autorisée à condition que :

- Les parties reconstruites respectent les règles des articles UD 3 à 13,
- Les travaux sur les parties réhabilitées construites et non conformes aux articles UD 3 à 13 rendent ces parties plus conformes aux dispositions réglementaires méconnues ou sont étrangères à ces dispositions.

Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement, une servitude au titre de l'article L.151-41,5° du code de l'urbanisme est instaurée et repérée au plan de zonage. Seuls y sont autorisés, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 2% de la surface de plancher existante sur l'unité foncière.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD.3 – Accès et Voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie* privée ou publique :

- soit directement,
- ou soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et matérialisé sur le fonds voisin.

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces exigences doivent être respectées sans porter atteinte au stationnement existant sur les voies riveraines publiques.

3.3 - Toute création de voie de desserte devra présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

3.4 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UD.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de collecte des déchets

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement par un branchement particulier

4.2.1 - *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter les limitations de ruissellement vers les réseaux d'assainissement conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Pour toute construction nouvelle ou reconstruction, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé aux règlements intercommunaux et départementaux en vigueur.

4.3 – Collecte des déchets

Il devra être prévu, dans les constructions neuves de plus d'un logement, des locaux dédiés uniquement à la collecte des déchets ménagers et assimilés et adaptés au stockage de leurs conteneurs. Ces locaux devront être fermés et dimensionnés au nombre de logements réalisés et à l'accueil de l'ensemble des conteneurs nécessaires aux exigences de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UD.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article UD.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, existantes ou projetées

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

6.1 - Principe général :

Le présent article s'applique aux voies* publiques et privées ainsi qu'aux emprises publiques et/ou ouvertes au public.

6.2 - En l'absence de marge de reculement* repérée au plan de zonage

6.2.1 - Implantation à l'alignement* existant ou projeté.

6.2.2 – ou implantation en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté.

6.2.3 – Pour les voies privées, implantation à 4 mètres minimum de l'axe de la voie.

6.3 - En présence d'une marge de reculement* repérée au plan de zonage

Les constructions en superstructure sont interdites dans les marges de reculement (dans le respect de l'article UD 13.3) à l'exception des accès aux rampes de parking, clôtures, encorbellements* et saillies*, dans les conditions de l'article UD 6.6.2.

Les constructions en infrastructure sont interdites dans les marges de reculement inférieures à 10 mètres. Elles sont autorisées :

- dans les marges de reculement de 10 mètres à condition qu'elles soient implantées à plus de 4 mètres de l'alignement*,
 - dans les marges de reculement de 20 mètres à condition qu'elles soient implantées à plus de 6 mètres de l'alignement*,
- pour permettre la réalisation d'espaces plantés conformément à l'article UD 13.

Pour les rampes de parking, leur implantation dans les marges de reculement se fait librement.

Constructions existantes: La surélévation des constructions existantes dans les marges de reculement de 3 ou 4 mètres est autorisée. Dans les autres marges de reculement, sont seuls autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'il ne s'agisse ni d'une extension en volume ni d'une surélévation. Toutefois, les redressements de toiture y sont autorisés, ainsi que les extensions en infrastructure à l'aplomb des parkings existants.

6.4 - Implantation des bâtiments "références"*

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment « référence »,
 - reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
 - construction nouvelle secondaire,
 - reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.
- c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

6.5 - Modalités d'application

En l'absence d'indications particulières figurant au plan de zonage, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements* des voies adjacentes*.

6.6 - Saillies* et encorbellements*

6.6.1 - *Saillies et encorbellements en surplomb des voies* et emprises publiques**

6.6.1.1 – Saillies et encorbellements en bordure des voies autres que celles définies à l'article UD 6.6.1.2

Les saillies et encorbellements sont autorisés sur les voies et emprises publiques si leur largeur est supérieure ou égale à 12 mètres, dans le respect de l'article UD 11.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- leur profondeur doit être inférieure ou au plus égale au trentième de la largeur de la voie ou de l'emprise et à 1,20 mètre,
- la partie inférieure de la saillie doit être à une hauteur supérieure ou égale à 5,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

6.6.1.2 – Saillies et encorbellements en bordure de certaines voies

Le long du Boulevard Bineau (RD 908), du Boulevard Bourdon, du Boulevard du Général Leclerc, du Boulevard du Général Koenig (RD1), les saillies doivent être conformes à la réglementation départementale en vigueur.

6.6.1.3 – La mise en place d'une isolation thermique en saillie sur domaine public à partir du plancher haut du rez-de-chaussée est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.

6.6.2 - Saillies et encorbellements en surplomb des marges de reculement*

Les saillies et encorbellements dans le respect de l'article UD 11 sont autorisés sur les marges de reculement d'au moins 4 mètres.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement doit être inférieure ou au plus égale à 1,20 mètres si la largeur de la marge de reculement est égale ou supérieure à 4,00 mètres. Elle doit être inférieure ou au plus égale à 1,40 mètre si la marge de reculement est égale ou supérieure à 10 mètres,
- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être à une hauteur supérieure ou au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du niveau du terrain*.

6.6.3 – Modénatures

Les modénatures sont autorisées en saillies.

6.7 - Implantation des constructions figurant sur les plans-masse

Pour les unités foncières réglementées par un plan-masse, l'implantation des bâtiments par rapport aux voies est déterminée conformément aux dispositions des planches graphiques ci-après, nonobstant les règles définies ci-dessus.

Article UD.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

7.1 - Dans le secteur UDa

7.1.1 - Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement* de la limite de la voie privée ou de tout recul imposé :

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives*.

7.1.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la limite de la voie privée ou de tout recul imposé :

L'implantation sur les limites séparatives n'est autorisée que dans le cas suivant :

- lorsque les constructions s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le fonds voisin, et s'insèrent dans les héberges existantes, ou s'adossent à un mur de clôture existant d'au moins 5 mètres de haut.

7.1.3 - Dispositions relatives à l'implantation des bâtiments situés en retrait des limites séparatives :

7.1.3.1 - *Implantation des façades* ou parties de bâtiment comportant des baies principales**

- a) la distance d'une façade comportant des baies principales mesurée horizontalement à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 12 mètres
- b) la distance comptée horizontalement de la façade d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales* aux limites séparatives, constituées d'un mur aveugle* ou de clôture d'au moins 5 mètres de haut, doit être au moins égale à 9 mètres.

7.1.3.2 - *Implantation des façades ou parties des bâtiments ne comportant pas de baies principales (baies secondaires* ou absence de baies*)*

La distance mesurée horizontalement d'une façade ne comportant pas de baies principales à la limite séparative doit être à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Dans les secteurs UDb et UDc

7.2.1 - Par rapport aux limites séparatives* aboutissant aux voies

7.2.1.1 - *Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies*

7.2.1.1.1 - *Implantation des façades ou parties de bâtiments comportant des baies principales*

La distance d'une façade comportant des baies principales mesurée horizontalement à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 12 mètres et de 1/6ème de la largeur de l'unité foncière*.

La distance comptée horizontalement de la façade d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales aux limites séparatives constituées sur le fonds voisin ou en mitoyenneté d'un mur aveugle ou de clôture d'au moins 5 mètres de haut, doit être au moins égale à 9 mètres.

7.2.1.1.2 - *Implantation des façades ou parties des bâtiments ne comportant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies)*

La distance mesurée horizontalement d'une façade ne comportant pas de baies principales à la limite séparative doit être au moins égale au 1/6ème de la largeur de l'unité foncière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2.1.2 - *Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives* aboutissant aux voies*

7.2.1.2.1 - *Cas d'implantation sur les deux limites*

a) l'implantation sur les limites est obligatoire sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou des reculements imposés, lorsque l'unité foncière comprend une bande de 15 mètres figurée au plan de zonage avec la mention "ordre continu".

b) l'implantation sur les deux limites est autorisée sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou des reculements imposés uniquement dans les cas suivants :

- si la construction peut s'adosser à deux constructions en bon état édifiées en bordure des reculements imposés et s'inscrire dans les héberges existantes ou s'adosser à un mur de clôture* existant d'au moins 5 mètres de haut,

Ou

- lorsque l'unité foncière a une largeur inférieure ou égale à 18 mètres.

7.2.1.2.2 - Cas d'implantation sur une seule limite

L'implantation sur une seule limite est autorisée uniquement dans les cas suivants :

- sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement* ou des reculements imposés si la largeur de l'unité foncière est comprise entre 18 mètres et 20 mètres inclus et à condition de réserver en bordure de la limite séparative* opposée, une marge d'isolement* au moins égale au 1/6ème de la largeur de l'unité foncière,

Ou

- lorsque la construction peut s'adosser à une construction en bon état situé sur le fonds voisin et s'inscrire dans les héberges existantes ou s'adosser à un mur de clôture existant d'au moins 5 mètres de haut et à condition de réserver en bordure de la limite séparative* opposée, une marge d'isolement au moins égale au 1/3 de la largeur de l'unité foncière.

7.2.2 - Par rapport aux limites séparatives* n'aboutissant pas aux voies (limites de fond)

7.2.2.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives de fond

7.2.2.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiment comportant des baies principales*

La distance mesurée horizontalement d'une façade comportant des baies principales à la limite séparative*, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 12 mètres.

La distance comptée horizontalement de la façade d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales* aux limites séparatives constituées d'un mur aveugle* ou de clôture d'au moins 5 mètres de haut doit être au moins égale à 9 mètres.

7.2.2.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comportant pas de baies principales* (baies secondaires* ou absence de baies*)

La distance mesurée horizontalement d'une façade ne comportant pas de baies principales à la limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2.2.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives de fond

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée uniquement dans les cas suivants :

- si la profondeur de l'unité foncière mesurée au-delà des reculements imposés est inférieure ou égale à 15 mètres,

Ou

- si elles s'adossent à une construction en bon état située sur le fonds voisin et s'inscrivent dans les héberges existantes ou s'adossent à un mur de clôture existant d'au moins 5 mètres de haut

7.3 - Si une façade ou une partie de bâtiment comportant des baies principales* n'est pas parallèle aux limites séparatives*

- la distance mesurée horizontalement au milieu de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 12 mètres,

- la distance mesurée horizontalement de la façade à la limite séparative doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 9 mètres.

7.4 - Implantation des bâtiments "références"*

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment référence,
- reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- construction nouvelle secondaire,
- reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,

L'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UD 7.1, 7.2, 7.3 sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

7.5 - Cas des unités foncières d'angles

A l'angle des voies, les prescriptions susvisées restent applicables.

Cependant, lorsque les reculements figurent au plan, on considère que la largeur de l'unité foncière est égale à la distance mesurée respectivement entre le reculement imposé et la limite séparative opposée.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsque cette distance est inférieure ou égale à 15 mètres.

7.6 - Modalités d'application

Se reporter à la définition de Hauteur*

7.7 – Saillies* et encorbellements* dans les marges d'isolement* (latérales et arrières) dans le respect de l'article UD 11

Dans les marges d'isolement définies aux articles UD 7.1, 7.2 et 7.3, les constructions en superstructure sont interdites à l'exception des encorbellements et des saillies ; les constructions en infrastructure y sont autorisées.

Les saillies et encorbellements ne sont autorisés que lorsque la distance séparant la façade de la construction projetée à la limite séparative opposée est supérieure ou égale à 12 mètres. Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du terrain* au droit de la saillie.
- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement ne peut excéder le dixième de la distance entre la façade et la limite séparative* et 1,40 mètre.

7.8 - Servitude de cour commune

Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune au sens de l'article L.471-1 à L.471-3 du Code de l'Urbanisme ou lorsqu'elle est instituée par voie judiciaire.

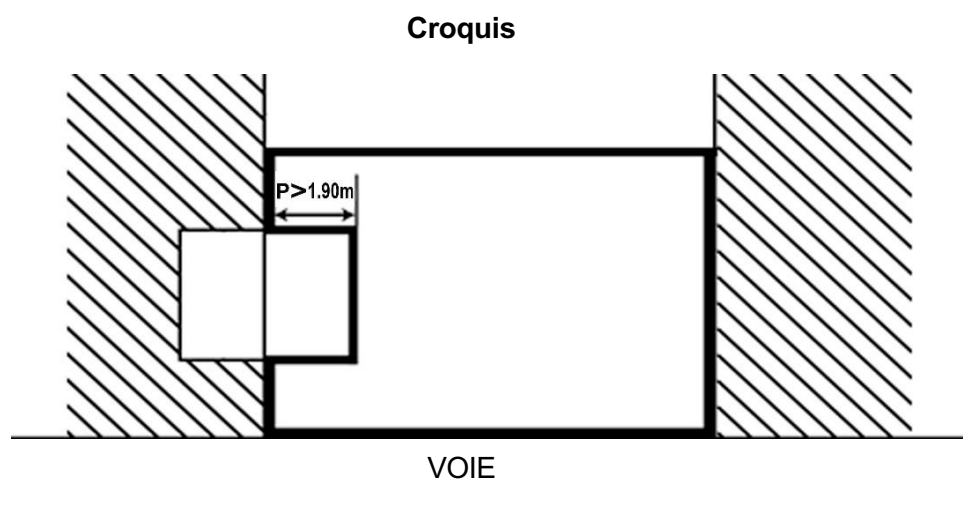
En outre, l'édification d'une construction en limite de cour commune doit respecter les dispositions de l'article UD 8 par rapport aux constructions situées sur l'unité foncière voisine concernée par ladite servitude.

7.9 - Implantation des constructions figurant sur les plans-masse

Pour les unités foncières réglementées par un plan-masse, l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives* est déterminée conformément aux dispositions des planches graphiques ci-après, nonobstant les règles définies ci-dessus.

7.10 – Courettes

Les constructions pourront ne pas respecter les articles UD 7.1 à 7.3 lorsqu'existe, sur le fonds voisin, une courette en limite séparative* dont les façades comportent une ou des baies et que le projet prévoit, en regard de cette courette, la réalisation d'une courette d'une largeur au minimum identique à celle du fonds voisin et d'une profondeur (P) d'1,90 mètre minimum. Il en sera de même lorsqu'il existe sur le fonds voisin une baie en limite séparative.



7.11 – Règles particulières concernant les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (CINASPIC)*

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur limites séparatives*, la distance comptée horizontalement de la façade d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UD.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

8.1 – Pour une construction comprenant des façades en vis-à-vis, l'implantation de ces façades n'a pas à respecter les règles édictées ci-dessous à l'intention des bâtiments non contigus*.

8.2 - L'implantation des bâtiments non contigus doit se faire selon les règles suivantes:

La distance, comptée horizontalement, séparant deux façades* de bâtiments non contigus est au moins égale :

- a) la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 12 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales*,
- b) la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 12 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,
- c) au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

8.3 - Implantation des bâtiments "références"**

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment référence,
- reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- construction nouvelle secondaire,
- reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UD 8.1 et UD 8.2 sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

8.4 – Saillies* et encorbellements* entre deux façades en vis-à-vis dans le respect de l'article UD 11

Ils ne sont autorisés que lorsque la distance séparant les deux façades à l'opposite est supérieure à 12 mètres.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du niveau du terrain*,
- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement ne peut excéder le dixième de la distance entre les deux façades et dans tous les cas, ne peut excéder 1,40 mètre.

8.5 - Implantation des constructions figurant sur les plans-masse

Pour les unités foncières* réglementées par un plan-masse, l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives* est déterminée conformément aux dispositions des planches graphiques ci-après, nonobstant les règles définies ci-dessus.

8.6 – Modalités d'application

Se reporter à la définition de Hauteur*

Article UD.9 – Emprise au sol des constructions

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

9.1 – Disposition particulière au secteur UDa

L'emprise au sol* des bâtiments ne peut excéder 55% de la superficie totale de l'unité foncière*.

Nonobstant les dispositions de l'article UD 9.1, une emprise au sol minimale est autorisée de 100 m² sur les unités foncières ayant une façade sur voie.

9.2 – Dispositions particulières aux secteurs UDb et UDc

9.2.1 - Si l'unité foncière ne comprend aucune bande figurée au plan (règles particulières de la légende du document graphique) :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 36% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2.2 - Si l'unité foncière comprend une bande de 15 mètres figurée au plan (règles particulières de la légende du document graphique) :

- dans cette bande de 15 mètres, l'emprise au sol n'est limitée que par l'application des autres articles du règlement.

- au-delà de cette bande, l'emprise au sol ne peut excéder 36 % de la superficie de l'unité foncière située au-delà de cette bande.

9.2.3 - Nonobstant les dispositions prévues aux articles UD 9.2.1 et UD.9.2.2, l'emprise au sol n'est pas limitée pour les unités foncières existantes situées à l'angle de deux voies et d'une superficie inférieure à 300 m².

9.3 - Emprise des bâtiments "références"*

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur emprise existante, nonobstant les règles de l'article UD.9.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment référence,
- reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- construction nouvelle secondaire,
- reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,

L'emprise de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UD 9.1 et 9.2 sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'emprise de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

9.4 – Bâtiments existants

Nonobstant les dispositions des articles UD 9.1 et 9.2 une emprise supplémentaire sera autorisée dans la limite de 20 m² pour les locaux à rez-de-chaussée qui améliorent l'hygiène ou la sécurité tels que les locaux poubelles, les ascenseurs, ou le confort tels qu'une loge de gardien les abris pour les vélos, même si le bâtiment existant est déjà excédentaire par rapport à la norme.

9.5 - Emprise des constructions figurant sur les plans-masse

Pour les parcelles réglementées par un plan-masse, l'emprise des bâtiments est déterminée conformément aux dispositions des planches graphiques ci-après, nonobstant les règles définies ci-dessus.

9.6.- CINASPIC*

Pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif, l'emprise au sol ne peut excéder 65%.

Article UD.10 – Hauteur maximum des constructions

Il est fait application des dispositions de l'article 7.3 des dispositions générales pour les unités foncières localisées au plan de zonage 5.3 et des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

10.1 - Compte tenu du plafond du secteur

10.1.1 – Secteur *UDa*

Sauf règle particulière figurant au plan de zonage, la hauteur maximum des constructions est fixée à 21 mètres et R*+6.

10.1.2 – Secteur *UDb*

Sauf règle particulière figurant au plan de zonage, la hauteur maximum des constructions est fixée à 15 mètres et R+4.

Nonobstant ces dispositions, la hauteur est fixée à 30 mètres pour l'îlot délimité par les 22 à 22 quater Boulevard du général Leclerc et le 27 rue Soyier.

10.1.3 – Secteur *UDc*

Sauf règle particulière figurant au plan de zonage, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres et R+3.

10.1.4 – Dans toute la zone *UD*

Un dépassement de la hauteur maximum de 2 mètres pour les bâtiments d'habitation est autorisé à la condition que les hauteurs sous plafond* de chaque niveau soient supérieures à 2,5 mètres, le nombre de niveaux défini pour chaque secteur ne pouvant être dépassé.

Un dépassement de la hauteur maximum de 1 mètre peut être autorisé et bénéficier uniquement au rez-de-chaussée lorsque les constructions comprennent des locaux de commerce ou d'artisanat* en rez-de-chaussée.

10.2 - Compte tenu des voies

10.2.1 - La hauteur maximum des constructions est déterminée par la plus courte distance les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté, augmenté de la marge de reculement* imposée sur l'alignement opposé existant ou projeté. En ce qui concerne les voies privées, la distance à prendre en compte pour ce calcul est celle séparant la façade de la construction projetée de la limite opposée de la voie.

10.2.2 - A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximum des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large. Dans ce cas, la longueur de la façade pouvant bénéficier d'un supplément de hauteur ne peut excéder la largeur de la bande de 15 mètres.

10.2.3 - Toutefois, afin de masquer les murs pignons en bon état sur limites séparatives* aboutissant aux voies, cette hauteur maximum pourra être dépassée pour assurer un front bâti cohérent jusqu'à la hauteur maximum du pignon le plus haut.

10.3 - Hauteur des bâtiments "références"*

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur hauteur existante, nonobstant les règles de l'article UD.10.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment référence,
- reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe* présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- construction nouvelle secondaire,
- reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, la hauteur de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales de hauteur de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

10.4 - Modalités de calcul de la hauteur

Se reporter à la définition de Hauteur*

10.5 – Constructions sur toiture-terrasse

Peuvent dépasser la hauteur maximum, les constructions sur toiture-terrasse qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- Disposer d'une hauteur d'au maximum 3 mètres pour les pièces de loisirs*, sorties d'escalier, pergolas et locaux techniques* (à l'exception des machineries d'ascenseurs qui peuvent atteindre 4 mètres), comptés à partir du niveau de la terrasse
- Être implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur
- Que leurs surfaces cumulées occupent 20% au plus de la superficie totale de la terrasse de l'immeuble
- Chaque pièce de loisirs ne doit pas dépasser 35m² de surface de plancher, doit être reliée directement aux locaux d'habitation situés au dernier étage et respecter l'article UD 11.2.

10.6 - Hauteur des constructions figurant sur les plans-masse

Pour les unités foncières réglementées par un plan-masse, la hauteur des bâtiments est déterminée conformément aux dispositions des planches graphiques ci-après, nonobstant les règles définies ci-dessus.

Article UD.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales

11.1.1. – Tout projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants notamment aux caractères architecturaux spécifiques des bâtiments "références" identifiés sur le plan, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps (pierre massive ou pelliculaire, menuiserie en aluminium laqué ou en bois.).

L'emploi de matériaux dits réfléchissants* est interdit.

Les menuiseries ou les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, par la finesse des sections et des moulures d'origine, par la qualité des matériaux, notamment :

- les persiennes ne doivent pas être ajoutées sur les façades où, non prévues à l'origine, elles masquent les modénatures et les décors. Les persiennes qui participent au décor de la façade doivent être conservées,

- les garde-corps, grilles, clôtures, le cas échéant, doivent conserver les matériaux tels que fer forgé ou fonte moulée,

- les menuiseries ou les ferronneries doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues. Le traitement des souches, les systèmes de ventilation, de climatisation et les surélévations des conduits, notamment les conduits de fumée ou de ventilation, devront être encoffrés le long des pignons en harmonie avec le pignon.

L'installation de systèmes de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces.

Les installations tels que écrans, grillages, treillis, au-dessus des garde-corps, sont interdits.

11.1.2 - Ravalements

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux des façades d'origine (les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille et des briques sont interdits) et sans atténuer aucun des détails. Ils doivent être exécutés sur toute la façade y compris les délaissés de pignon, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade.

11.1.3 – Antennes et paraboles

Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

11.1.4.- Les encorbellements* en façade doivent avoir une longueur inférieure ou au plus égale au tiers de la longueur de la façade intéressée.

11.1.5 - Les cours anglaises* sont interdites.

11.1.6- Traitement des façades et modification des façades existantes

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étages, les proportions des ouvertures et une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Notamment :

- les modifications effectuées sur une construction existante doivent tenir compte de la composition d'ensemble de l'édifice,
- toutes les façades d'une construction, notamment les mur-pignons (mitoyens ou non) doivent être traitées en harmonie avec la façade dite "principale" bordant l'espace public, mais en tenant compte des différences d'orientation et d'usage. Les locaux accessoires doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux,
- les couleurs ne doivent pas créer de ruptures dans la lecture du paysage bâti,
- les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures, les éléments sculptés, les décors, qui ont un caractère remarquable, doivent être conservés, réparés lorsqu'ils sont dégradés et reconstitués lorsqu'ils ont été supprimés,
- les raccordements aux réseaux de distribution de l'électricité, du gaz et de télécommunication, doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

11.1.7 - Les pignons sur les limites séparatives ainsi que les locaux en superstructure doivent recevoir un revêtement en harmonie avec les façades.

Les murs pignons des bâtiments existants laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive, doivent recevoir un enduit en harmonie avec la façade voisine, ciment - pierre ou matériau similaire.

Pour les constructions existantes, l'aspect des façades des extensions de toute nature doit être en harmonie avec les matériaux constituant des façades existantes.

11.1.8 - Accès carrossables et entrées d'immeubles

Les accès carrossables à la voie publique, notamment les portes et rampes de garage, doivent avoir un impact visuel minimum sur la composition architecturale des édifices et des végétaux qui l'accompagnent, notamment sur la composition des soubassements des immeubles.

Les transparences des immeubles au rez-de-chaussée doivent être conservées ou aménagées lorsque l'architecture de l'immeuble et l'environnement le permettent.

11.1.9 - Devantures

Les compositions des devantures doivent tenir compte de la composition architecturale de la façade de l'immeuble.

Les devantures pourront présenter une saillie* ou un empiètement par rapport au nu de la façade sous réserve de l'accord de l'autorité gestionnaire de la voie et de l'emprise publique. Dans les bâtiments "référence"*, les baies* d'origine dans lesquelles s'inscrivent les devantures doivent être conservées ou restituées.

11.1.10 - Stores, bannes

Les stores doivent contribuer à l'unité de la composition des façades des immeubles.

Notamment :

- ils doivent s'inscrire dans les percements en respectant leur géométrie et rester en dessous des linteaux travaillés, sans les altérer,
- seuls sont autorisés les stores-capotes et les stores sans lambrequin ni joues. Toutefois les stores situés à rez-de-chaussée pourront comporter un lambrequin,
- ils doivent être mobiles, en toile tissée, d'une couleur uniforme sur la totalité des percements d'un même immeuble. Cette couleur sera choisie parmi les tons clairs, notamment gris, sable et blanc cassé. Cette disposition ne s'applique pas aux commerces.

Les bannes en saillie sur le domaine public doivent participer à une harmonie d'ensemble du paysage de l'avenue.

11.1.11 – Clôtures et jardins

La mise en valeur des espaces bâtis doit être accompagnée de celle des espaces non-bâtis (mise en valeur paysagère des marges plantées, jardins, cours intérieures) dans le respect de l'article UD 13, en particulier en ce qui concerne les jardins entourant les hôtels particuliers.

11.2 - Dispositions applicables aux toitures-terrasses

11.2.1.- Les toitures-terrasses seront conçues comme une cinquième façade. Une végétalisation des toitures terrasses sera recherchée.

11.2.2 - En cas de construction d'une pièce de loisirs sur la toiture-terrasse, un habillage végétal en périphérie de la toiture sera imposé.

11.2.3 - Tout garde-corps devra s'intégrer au style architectural de l'immeuble (aspect extérieur, matériau,...) ou devra avoir un impact visuel réduit (transparence,...).

11.3 – Clôtures

11.3.1 - L'édification de clôtures en bordure des voies* publiques et privées, est imposée à l'alignement*. La clôture doit être constituée par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2,20 mètres.

11.3.2 - Dans la marge de reculement*, les clôtures doivent être identiques à celles sur l'alignement*.

11.3.3 - Au-delà de la marge de reculement, les clôtures en limites de propriété ne doivent pas excéder 3 mètres de haut.

11.3.4 - Sur toutes les clôtures, sont formellement interdits, les écrans de tôle, treillage, canisses, etc. de quelque nature que ce soit. Cependant, la grille à claire-voie peut être doublée par un écran de verre transparent et, ou, de la végétation.

11.3.5 - En bordure des boulevards des Sablons, Maillot, Maurice Barrès et du Général Koenig, les clôtures* des propriétés doivent être constituées par une grille de fer, bronzée de la même teinte, reposant sur un socle bas conformément au modèle adopté pour l'avenue de l'Impératrice (aujourd'hui avenue Foch à Paris) par la loi du 22 juin 1854 et par le décret du 13 août suivant, modèle adopté pour le chemin de l'Empereur entre Saint Cloud et le bois de Boulogne (aujourd'hui Quai du 4 septembre à Boulogne Billancourt).
Les clôtures séparant les propriétés contiguës ou situées à l'alignement des voies aboutissant au boulevard doivent être identiques au modèle susvisé, dans la marge de reculement.

11.4 - Bâtiments "références"

Les bâtiments « référence » sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

11.4.1 - *Conservation des bâtiments "référence" figurant au plan de zonage*

La conservation des bâtiments référence peut être imposée en tout ou en partie. Lorsqu'elle est imposée, la restauration de ces bâtiments ou partie de bâtiments, doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité et d'hygiène. Dans le cas de construction sinistrée ou dont la vétusté constitue un péril, il pourra être imposé soit la reconstruction à l'identique de tout ou partie de l'édifice endommagé, soit la

reconstruction avec un projet comportant une architecture de qualité ayant un caractère contemporain qui tienne rigoureusement compte, dans le cas d'une reconstruction partielle, des caractères architecturaux de l'édifice existant.

11.4.2 - Composition des bâtiments "référence"

Les compositions des bâtiments référence doivent être sauvegardées dans le respect des caractères propres à chacun des types de bâtiments référence, notamment :

- le soubassement*, le corps principal et le couronnement* d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble,
- les couronnements* doivent être mis en valeur en sauvegardant ou retrouvant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches, ainsi que les détails des niveaux hauts qui les soulignent, en particulier balcons moulurés, consoles ou denticules.

11.4.3 - Transitions avec les bâtiments référence

Les compositions des bâtiments projetés doivent traiter les transitions entre construction nouvelle et bâtiment référence contigu*, notamment en ce qui concerne les volumétries, la nature des percements et le choix des matériaux.

11.4.4 - Immeubles constituant des ensembles (type maisons de ville, hôtels jumelés, immeubles-îlots ou constituant des fronts de rues ayant un caractère unitaire)

La mise en valeur des bâtiments référence constituant des ensembles architecturaux, du type maisons construites en bande, immeubles-îlots ou fronts de rues ayant un caractère unitaire, ainsi que la composition des bâtiments projetés qui les jouxtent, devra concourir à conserver ou retrouver une unité du front bâti (notamment dans les volumétrie, composition des façades, le choix des matériaux et des couleurs).

Les constructions semblables groupées deux à deux, en bande ou en vis-à-vis, doivent conserver ou retrouver les similitudes exactes de composition, notamment volumétries, toitures, couleurs et décors.

11.4.5 - Traitement des toitures des bâtiments "référence"

11.4.5.1 - Dispositions générales

Les toitures des bâtiments référence doivent être traitées en harmonie avec le caractère des façades du bâtiment qu'elles couvrent.

Les toitures modifiées et celles des extensions des bâtiments référence doivent s'inscrire dans la composition des toitures existantes des bâtiments "références" et retrouver, tous les détails et les matériaux de qualité mis en oeuvre à l'origine.

Les types, les volumes, les matériaux et les couleurs des toitures des bâtiments projetés doivent contribuer à l'intégration des constructions dans le paysage bâti des bâtiments "références".

Les matériaux de toitures doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise...).

11.4.5.2 - Aménagements techniques

Les locaux techniques, notamment les chaufferies, appareils de conditionnement d'air, doivent être intégrés dans le volume des toitures existantes des bâtiments référence.

Cependant, une sur-hauteur pourra être autorisée pour permettre l'implantation en terrasse d'une machinerie d'ascenseur, sous réserve qu'elle ne soit pas visible depuis le domaine public et qu'elle ne nuise pas aux caractères du bâtiment référence lui-même et des lieux avoisinants.

11.4.6 - Traitements des façades des bâtiments "référence"

Les façades des bâtiments référence doivent conserver ou retrouver la richesse des matériaux d'origine et de leur mise en oeuvre, notamment le plâtre mouluré, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.4.7 - Les clôtures existantes caractéristiques des styles des bâtiments référence doivent être conservées.

11.5 - Éclairage des façades

Les dispositifs permanents d'éclairage des façades sont interdits, à l'exception des dispositifs de détection de mouvements ou d'intrusion et des dispositifs ponctuels mettant en relief des points singuliers de la façade du bâtiment. Cette interdiction ne s'applique pas aux CINASPIC*.

Article UD.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Dispositions générales

Pour toute opération de construction, soumise ou non à autorisation de construire, ou tout changement de destination, s'accompagnant de la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières devront être réalisées à l'intérieur des constructions ou en sous-sol*. Leurs caractéristiques et leurs normes sont définies ci-après.

12.1.1 – Les places doubles sont autorisées dans les bâtiments à destination d'habitation, avec au minimum une place par logement directement accessible à l'aire de dégagement de desserte.

12.1.2 - *Les rampes d'accès doivent avoir la largeur suivante :*

- sens unique : 3,50 mètres
 - double sens desservant jusqu'à 50 voitures : 3,50 mètres
 - Cette largeur est comprise entre chasse-roues et la rampe doit être munie d'un feu bicolore,
 - Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 mètres. Dans le cas où il est égal à 5 mètres, la largeur de la rampe doit être portée à 4 mètres dans la courbe.
 - double sens desservant plus de 50 voitures : 5 mètres
 - les rampes desservant des stationnements prévus pour les autocars doivent être dimensionnées de manière à permettre le passage de ces véhicules.
- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
La pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.
Ces dispositions, à l'exception de celle relative à l'absence de modification dans le niveau du trottoir, ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des bâtiments existants.

12.1.3 - *Les besoins en stationnement des véhicules motorisés individuels sont calculés de la manière suivante :*

12.1.3.1 - Constructions à destination d'habitation

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| - chambres individuelles | 1 place / 2 chambres |
| - studios et 2 pièces | 1 place / logement |
| - 3 et 4 pièces | 1,5 place / logement |
| - 5 pièces et plus | 2 places / logement |

Pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 80 m², il sera exigé une seule place de stationnement par logement, nonobstant les règles précédemment définies.

A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet : 1 place / logement.

Constructions existantes :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de logements existants, dans le cas où ces travaux ne s'accompagnent pas de la création de surface de plancher supplémentaire.

12.1.3.2 Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de places minimal est le suivant :

- règle générale : 1 place / logement
- logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 0,5 place / logement
- à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet : 0,5 place / logement
- logement sur une unité foncière inférieure à 500 m² (dans tous les cas) : pas de place exigée

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

12.1.3.3 – Occupations du sol autres que celles à destination d'habitation

- Bureau* : Il est imposé (avec interdiction de réaliser plus de places que la norme):
 - 1 place pour 70m² de surface de plancher
 - 1 place pour 90m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes*.
- Artisanat* : 20 % de la surface de plancher de la construction avec au minimum 1 place.
- Commerces :
 - Commerces inférieurs ou égaux à 200 m² de surface de plancher : 60 % de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places
 - Commerces supérieurs à 200 m² de surface de plancher: 100 % de la surface de plancher de la construction + places de livraison* de dimensions suffisantes
 - Marchés couverts 60 % de la surface de plancher de la construction + places aux véhicules des commerçants (X x 35 m²)
 - Hôtels 1 place / 3 chambres et une place de autocar par tranche de 30 chambres,
 - Restaurants (hors restaurants d'entreprise): surface de plancher:
 - < Ou égale à 100 m² : 5 places
 - 100 m² < surface de plancher < ou égale à 350 m² : 10 places
 - > 350 m² : 60 places

Pour tout commerce, des places de livraison* correspondant aux besoins doivent également être réalisées.

Pour tout commerce avec livraison*, il est exigé, en plus des stationnements pour les véhicules, la réalisation de places de stationnement pour les deux roues motorisés en dehors de la voie publique et en fonction des besoins générés par l'activité.

Nota : De plus, toute place de stationnement générée par l'exercice d'une activité doit être réalisée en dehors de la voie publique (auto-école, locations automobiles,...).

CINASPIC :

Il est imposé (avec interdiction de réaliser plus de places que la norme):

- 1 place pour 70m² de surface de plancher créée
- 1 place pour 90m² de surface de plancher créée à moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes*.

Aucune place n'est exigée pour l'extension de CINASPIC existants, dès lors que l'extension n'excède pas 70% de la surface de plancher existante.

NOTA : Dans le cas où les aires de stationnement sont définies par des surfaces, le nombre de places doit être égal au quotient de la surface considérée par 25 m².

12.1.4 - Norme de stationnement vélo dans les constructions neuves et lors de travaux sur parcs existants

Le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que les normes minimums prescrites dans le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France en vigueur.

12.1.5 - Les places de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- longueur utile 5,00 mètres,
- largeur utile 2,50 mètres,
- dégagement utile 5,00 mètres minimum.

12.1.6 – Bâtiments existants : Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, avec ou sans création de surface, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.

12.2 - Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme ou soumis à déclaration prévue à l'article L421-4 de ce même code, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

12.3 - Modification des aires de stationnement

Aucune place de stationnement existante et non conforme aux dispositions du PLU, mais conforme à la norme NF applicable ne peut être supprimée sans être remplacée.

Article UD.13 – Espaces libres et plantations

13.1 - 80 % de la superficie non bâtie de l'unité foncière* (hors marge de reculement*) doit être plantée et comprendre un minimum de deux arbres de haute tige* par 100 m² d'espace non bâti parmi la liste annexée au présent règlement.
L'épaisseur minimale de terre doit être de 1 mètre.

13.2. – **Les arbres remarquables*** figurant sur le plan de zonage et dont la liste est jointe en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et doivent être conservés sauf raisons phytosanitaires, et sous réserve de remplacement par des arbres à développement similaires parmi une liste limitative annexée au règlement.

13.3 - **Les marges de reculement imposées** doivent être plantées sur 80 % de leur superficie, hors emprise des rampes et accès de parking et des cheminements imposés par les règlements de sécurité, et avoir une épaisseur minimale de terre de 1 mètre (dans le respect de l'article UD 6.3).

13.4 - **Les projets de constructions ou réhabilitation** doivent permettre une conservation maximale des plantations et espaces verts existants. Les arbres existants de haute tige non maintenus devront être remplacés en nombre équivalent et parmi les essences figurant dans la liste non limitative annexée au présent règlement.

13.5 - La liste des espaces boisés classés est la suivante :

Dans le secteur UDa

- Jardin privé intérieur : sis 14 à 20 rue Cino del Duca et 28 à 38 rue Parmentier et 39 à 43 avenue de la Porte de Villiers.

Dans le secteur UDb

- Jardin Beloeuil : 55 rue Pauline Borghèse
- Parc Saint-Dominique : 36 avenue Sainte-Foy

Dans le secteur UDe

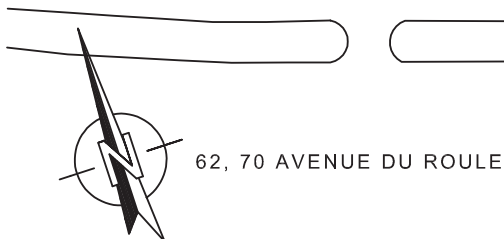
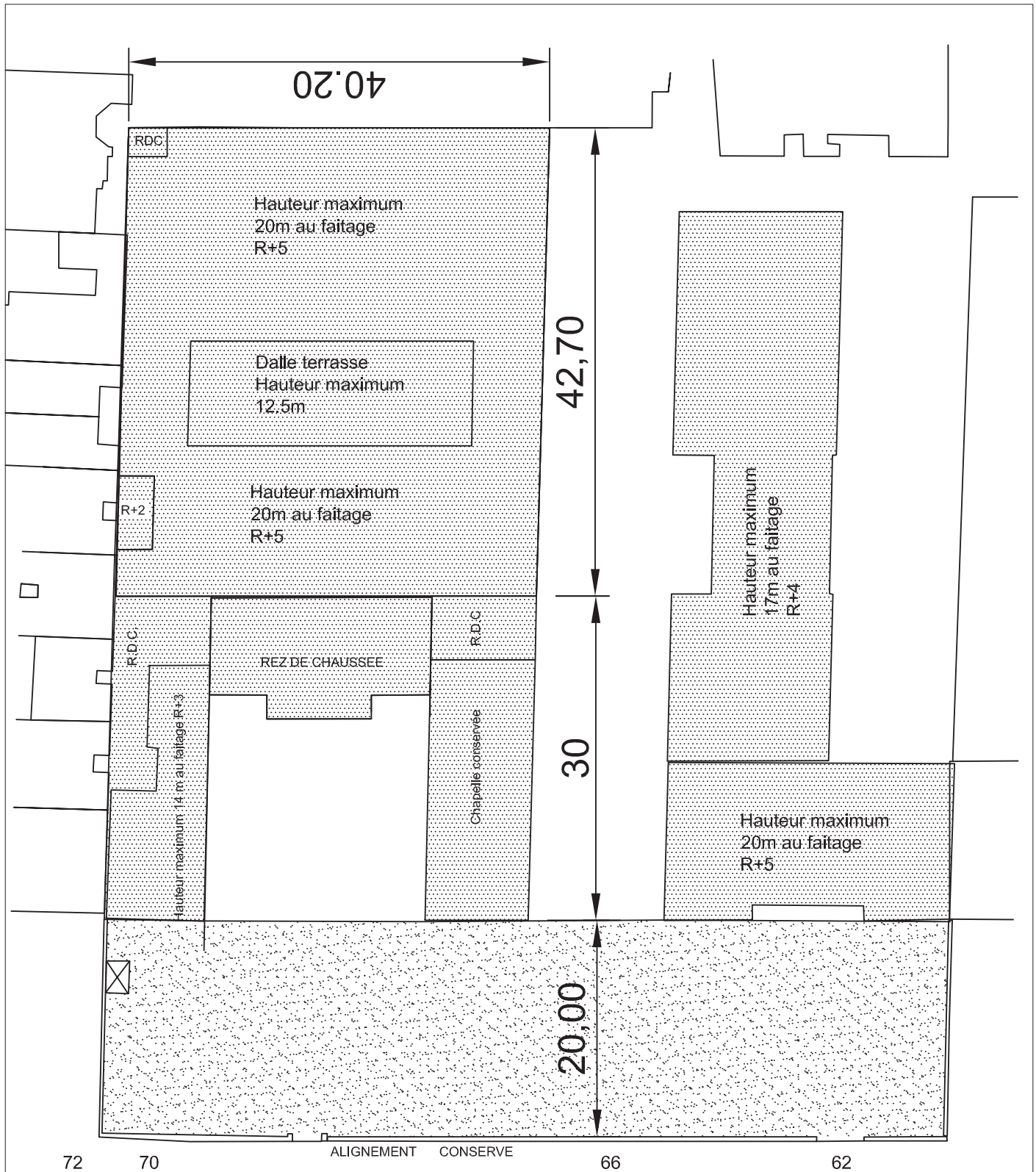
- Parc de la Folie Saint-James : 34 avenue de Madrid.
- Jardin privé : 17-19 avenue de Madrid
- Jardin privé : 18 rue Delabordère
- Jardin privé : 96-96 ter rue de Longchamp et 1 à 15 rue Ernest Deloison
- Jardin privé : 13 à 17 boulevard Richard Wallace, 2 à 8 rue de Bagatelle, 137-145 rue de Longchamp
- Jardin privé : 27 à 29 avenue de Bretteville, 1 à 5 rue de Bagatelle, 19 à 21 boulevard Richard Wallace et 2 rue de Maréchal de Lattre de Tassigny
- Jardin privé : 31 à 37 boulevard du commandant Charcot, 23 à 27 boulevard Richard Wallace, 1 à 7 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et 1 à 25 rue de Bretteville.

13.6 - **Pour les unités foncières régies par des plans-masses**, les espaces libres sont déterminés comme sur la planche graphique nonobstant l'article UD 13.1.

13.7.- CINASPIC*

Les règles définies à l'article UD 13.1 ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Toutefois, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation de ces constructions doivent rechercher une conservation maximale des plantations et des espaces verts, compatible avec leur fonctionnement



EMPRISE CONSTRUCTIBLE
MARGE DE REULEMENT
ECHELE : 1/500

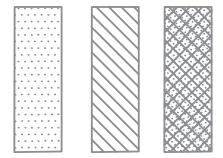
(BRAS DE LEVALLOIS) (BRAS DE LEVALLOIS)

EMPRISE AUTORISEE

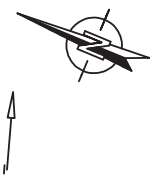
HAUTEUR MAXIMALE DE L'EXTENSION: 25 m

HAUTEUR MAXIMALE DE LA SURELEVATION R+2

COTE CASIER DU P.P.R.I. 30.35 Echelle: 1/1000e



(FLEUVE) (FLEUVE)



Général

Boulevard 32

du Général

(C.D.N° 1 de Paris à St Denis)

(C.D.N° 1 de Paris à St Denis)

Leclerc

36

NGF 29.10

10.00

24.00

Boulevard

G

ON

d'Argenson

4.00

58

23

24

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

-1

-2

-3

-4

-5

-6

-7

-8

-9

-10

-11

-12

-13

-14

-15

-16

-17

-18

-19

-20

-21

-22

-23

-24

-25

-26

-27

-28

-29

-30

-31

-32

-33

-34

-35

-36

-37

-38

-39

-40

-41

-42

-43

-44

-45

-46

-47

-48

-49

-50

-51

-52

-53

-54

-55

-56

-57

-58

-59

-60

-61

-62

-63

-64

-65

-66

-67

-68

-69

-70

-71

-72

-73

-74

-75

-76

-77

-78

-79

-80

-81

-82

-83

-84

-85

-86

-87

-88

-89

-90

-91

-92

-93

-94

-95

-96

-97

-98

-99

-100

-101

-102

-103

-104

-105

-106

-107

-108

-109

-110

-111

-112

-113

-114

-115

-116

-117

-118

-119

-120

-121

-122

-123

-124

-125

-126

-127

-128

-129

-130

-131

-132

-133

-134

-135

-136

-137

-138

-139

-140

-141

-142

-143

-144

-145

-146

-147

-148

-149

-150

-151

-152

-153

-154

-155

-156

-157

-158

-159

-160

-161

-162

-163

-164

-165

-166

-167

-168

-169

-170

-171

-172

-173

-174

-175

-176

-177

-178

-179

-180

-181

-182

-183

-184

-185

-186

-187

-188

-189

-190

-191

-192

-193

-194

-195

-196

-197

-198

-199

-200

-201

-202

-203

-204

-205

-206

-207

-208

-209

-210

-211

-212

-213

-214

-215

-216

-217

-218

-219

-220

-221

-222

-223

-224

-225

-226

-227

-228

-229

-230

-231

-232

-233

-234

-235

-236

-237

-238

-239

-240

-241

-242

-243

-244

-245

-246

-247

-248

-249

-250

-251

-252

-253

-254

-255

-256

-257

-258

-259

-260

-261

-262

-263

-264

-265

-266

-267

-268

-269

-270

-271

-272

-273

-274

-275

-276

-277

-278

-279

-280

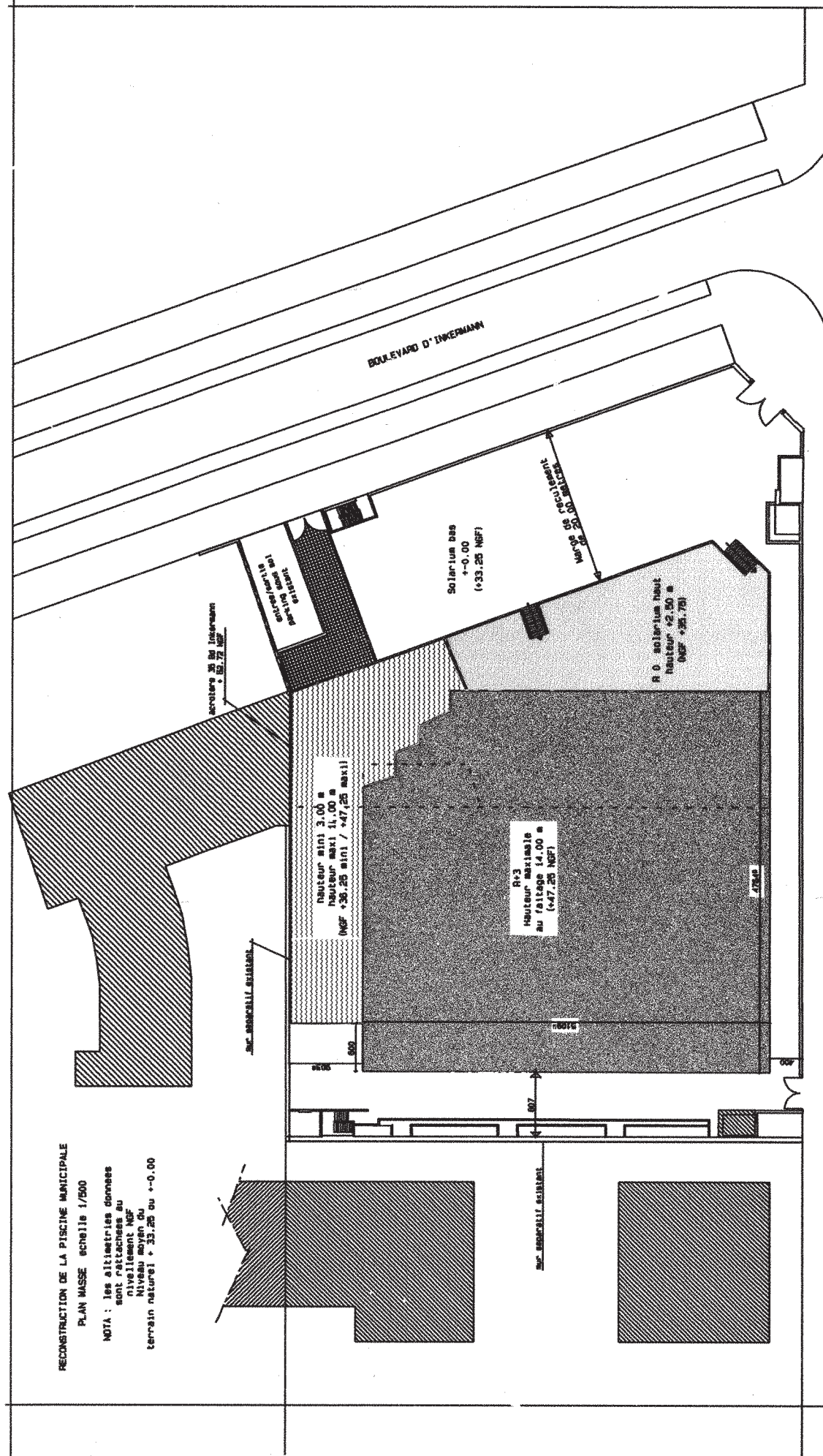
-281

-282

RECONSTRUCTION DE LA PISCINE MUNICIPALE

PLAN MASSE échelle 1/500

NOTA : les altimétries données
sont rattachées au
nivellement NGF
Niveau moyen du
terrain naturel + 33.25 ou +0.00



	EMPRISE AUTORISEE
	EMPRISE AUTORISEE
	EMPRISE AUTORISEE

CHAPITRE 5

Dispositions applicables à la zone UE

Cette zone est constituée par l'ensemble des plans-masse déterminés spécifiquement pour chaque "villas" "allées" "avenues" et ensemble de maisons de ville dont les constructions sont exclusivement réservées à l'habitation résidentielle.

Ces ensembles généralement organisés autour de voies privées perpendiculaires, sous la forme de lotissement dont l'ordonnancement est de qualité, nécessitent des règles particulières adaptées à leur tissu.

Les différents périmètres constituant la zone sont définis par les planches graphiques suivantes :

UE a -	Square Chézy
UE b -	Allée Borghèse
UE c -	Allée des Tilleuls
UE d -	Villa Pasteur
UE e -	Rue Martin de Thézillat
UE f -	Avenue Philippe le Boucher
UE g -	Villa Méquillet
UE h -	Square du Roule
UE i -	Square Perronet
UE j -	Villa du Roule
UE k -	Avenue Céline
UE l -	Villa Sainte Foy
UE m -	Avenue Perronet
UE n -	Villa de l'Acacia
UE p -	Avenue du Château
UE q -	Rue de la Saussaye
UE r -	29/31 rue Pauline Borghèse
UE s -	Lotissement de l'avenue du Parc St James
UE t -	Villa Madrid
UE u -	Allée Pierre Chalons
UE v -	Îlot Maillot
UE w -	secteur n° 1 : 47 au 75 boulevard du Général Koenig
UE x -	secteur n° 2 : 6 au 16 rue Victor Daix /7 au 17 rue de Longpont
UE y -	Villa des Peupliers
UEz -	Villa de Villiers
UE Aa -	Rue Metman

SECTION 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article UE.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Les constructions et occupations du sol à destination de commerces, d’artisanat*, de bureaux*, d’industrie ou d’entrepôt.

1.2 – Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 0,6 mètres qui ne sont pas nécessaires au projet de construction.

1.3 – L’implantation et l’aménagement des installations classées suivantes :

a) celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l’article UE 2.1.2 et sauf les installations nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif* (CINASPIC) et celles qui visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments.

b) celles soumises à déclaration, sauf celles prévues aux articles UE 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3

1.4 – Les terrains de camping et de caravanes*, les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.

Article UE.2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admis sous conditions spéciales :

2.1.1 Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu’elles n’entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l’assainissement.

2.1.2 - L’aménagement des installations classées existantes, à condition :

a) qu’il n’en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2.1.3 – Les installations classées annexes aux constructions (chaufferies d’immeubles, dépôts d’hydrocarbures, postes de transformation,...) à condition qu’elles soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés ou en sous-sol* de ceux-ci.

2.2 - Protection du commerce et de l’artisanat* sur les linéaires commerciaux : il est fait application des dispositions de l’article 9 des dispositions générales

2.3 - Rappels

-Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine :
Dans les parties de zones repérées au P.P.R.I., annexé au PLU, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols est subordonnée aux dispositions réglementaires dudit Plan approuvé.
-Il est fait application des dispositions de l'article 7.5 des dispositions générales.

2.4 - Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE.3 – Accès et Voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie* privée ou publique :

- soit directement,
- ou soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et matérialisé sur le fonds voisin.

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces exigences doivent être respectées sans porter atteinte au stationnement existant sur les voies riveraines publiques.

3.3 - Toute création de voie de desserte devra présenter une largeur minimum de 3.50 mètres.

3.4 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UE.4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement par un branchement particulier

4.2.1 - Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter les limitations de ruissellement vers les réseaux d'assainissement conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Pour toute construction nouvelle ou reconstruction, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé aux règlements intercommunaux et départementaux en vigueur.

4.3 – Collecte des déchets

Il devra être prévu, dans les constructions neuves de plus d'un logement, des locaux dédiés uniquement à la collecte des déchets ménagers et assimilés et adaptés au stockage de leurs conteneurs. Ces locaux devront être fermés et dimensionnés au nombre de logements réalisés et à l'accueil de l'ensemble des conteneurs nécessaires aux exigences de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UE.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article UE.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées

6.1 - L'implantation des constructions se fait conformément aux dispositions de la planche graphique concernée.

6.2.- Les constructions en superstructure sont interdites dans les marges de reculement* à l'exception des clôtures, des accès aux rampes de parking et des surplombs et saillies* dans les conditions de l'article UE 6.3.

Les constructions en infrastructures sont autorisées dans les marges de reculement* sous certaines conditions (article UE 6.4) dans le respect de l'article UE 13. Pour les rampes de parking, leur implantation dans les marges de reculement se fait librement.

6.3 – Saillies* et encorbellements* en surplomb des marges de reculement*

Les saillies et encorbellements dans le respect de l'article UE 11 sont autorisés sur les marges de reculement d'au moins 4 mètres.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement doit être inférieure ou au plus égale à 1,20 mètre si la largeur de la marge de reculement est égale ou supérieure à 4 mètres. Elle doit être inférieure ou au plus égale à 1,40 mètre si la marge de reculement est égale ou supérieure à 10 mètres,
- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être à une hauteur supérieure ou au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du niveau du terrain*.
- La mise en place d'une isolation thermique en saillie sur domaine public à partir du plancher haut du rez-de-chaussée est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.

6.4 - Constructions en infrastructure dans les marges de reculement*

Les constructions en infrastructure sont interdites dans les marges de reculement inférieures à 10 mètres.

Elles sont autorisées :

- dans les marges de reculement supérieures ou égales à 10 mètres et inférieure à 20 mètres, à condition qu'elles soient implantées à plus de 4 mètres de l'alignement,
- dans les marges de reculement de 20 mètres à condition qu'elles soient implantées à plus de 6 mètres de l'alignement*,
pour permettre la réalisation d'espaces plantés conformément à l'article UE 13.

6.5 – Modénatures

Les modénatures sont autorisées en saillies.

Article UE.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments se fait conformément aux dispositions de la planche graphique concernée.

Article UE.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière* est autorisée dans le respect des dispositions de la planche graphique concernée.

Article UE.9 – Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol* des constructions est fixée par la planche graphique concernée.

Article UE.10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 - La hauteur des bâtiments ne peut dépasser celle prévue sur la planche graphique concernée.

10.2 - Modalités de calcul de la hauteur

Se reporter à la définition de Hauteur*

Article UE.11 – Aspect extérieur constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Aspect extérieur

11.1.1 - Tout projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

11.1.2 - Matériaux de façades

Les façades des bâtiments doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps (pierre massive ou pelliculaire, menuiserie en aluminium laqué ou en bois.).

L'emploi de matériaux dits réfléchissants* est interdit.

Les menuiseries ou les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, par la finesse des sections et des moulures d'origine, par la qualité des matériaux.

Notamment :

- Les persiennes ne doivent pas être ajoutées sur les façades où non prévues à l'origine, elles masquent les modénatures et les décors. Les persiennes qui participent au décor de la façade doivent être conservées,
- Les garde-corps, grilles, clôtures, le cas échéant, doivent conserver les matériaux tels que fer forgé ou fonte moulée,
- Les menuiseries ou les ferronneries doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues,
- La pierre doit rester apparente et les éléments de stéréotomie, tel que chaînage, arcs, voussure, plates-bandes, etc. sont conseillés. La modénature des corniches, encadrements de baies et les bandeaux, doit être respectée et reconstituée dans le cas de dégradation,
- Les enduits doivent être finement lissés ou moulurés ; d'une manière générale, les crépis dits "rustiques" sont interdits,
- La brique du parement doit être soigneusement rejointoyée et ne doit jamais recevoir aucun enduit ni peinture.

11.1.3 – Baies*

Constructions existantes : Les baies doivent être percées dans le respect des principes énoncés à l'article UE 11.1.10 tout en respectant l'équilibre existant entre les pleins et les vides.

11.1.4- Balcons et terrasses

Les gardes corps en pierre, fer forgé, fonte ou bois, sont conseillés.

11.1.5 - Les installations tels que écrans, grillages, treillis, au-dessus des garde-corps, sont interdites.

11.1.6 – Antennes et paraboles

Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

11.1.7- Les encorbellements* en façade

Les encorbellements* en façade doivent avoir une longueur inférieure ou au plus égale au tiers de la longueur de la façade intéressée

11.1.8 – Les cours anglaises*

Les cours anglaises* sont interdites.

11.1.9 - Le traitement des souches, les systèmes de ventilation, de climatisation et les surélévations des conduits, notamment les conduits de fumée ou de ventilation, devront être encoffrés le long des pignons en harmonie avec le pignon.

L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite sur rue.

- Les raccordements aux réseaux de distribution de gaz et d'électricité et de télécommunication doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

11.1.10 - Traitement des façades et modifications de façades existantes

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étages, les proportions des ouvertures et une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Notamment :

- Les modifications effectuées sur une construction existante ne doivent pas être faites au coup par coup, mais en tenant compte de la composition d'ensemble de l'édifice,
- Toutes les façades d'une construction, notamment les mur-pignons (mitoyens ou non) doivent être traitées en harmonie avec la façade dite "principale" bordant la voie. Les locaux accessoires doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux,
- Les couleurs ne doivent pas créer de ruptures dans la lecture du paysage bâti,
- Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures, les éléments sculptés, les décors, qui ont un caractère remarquable, doivent être conservés, réparés lorsqu'ils sont dégradés et reconstitués lorsqu'ils ont été supprimés,

11.1.11 - Les pignons sur les limites séparatives ainsi que les locaux en superstructure doivent recevoir un revêtement en harmonie avec les façades.

Les murs pignons des bâtiments existants laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive, doivent recevoir un enduit en harmonie avec la façade voisine, ciment - pierre ou matériau similaire.

Pour les constructions existantes, l'aspect des façades des extensions de toute nature doit être en harmonie avec les matériaux constituant les façades existantes.

11.1.12 - Ravalements

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux des façades d'origine (les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille et des briques sont interdits) et sans atténuer aucun des détails. Ils doivent être exécutés sur toute la façade y compris les délaissés de pignon, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade.

11.1.13 - Accès carrossables et entrées d'immeubles

Les accès carrossables à la voie publique*, notamment les portes et rampes de garage, doivent avoir un impact visuel minimum sur la composition architecturale des édifices et des végétaux qui l'accompagnent, notamment sur la composition des soubassements des immeubles.

Les transparences des immeubles au rez-de-chaussée doivent être conservées ou aménagées lorsque l'architecture de l'immeuble et l'environnement le permettent.

11.1.14 – Clôtures et jardins

La mise en valeur des espaces bâtis doit être accompagnée de celle des espaces non-bâtis (mise en valeur paysagère des marges plantées, jardins, cours intérieures) dans le respect de l'article UE 13, en particulier en ce qui concerne les jardins entourant les hôtels particuliers.

11.2 – Clôtures

11.2.1 – L'édification de clôtures en bordure des voies publiques et privées est imposée à l'alignement ou en limite de voie pour les voies privées. La clôture doit être constituée par un mur bahut de 1,20 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille en fer, peinte de couleur sombre, la hauteur totale ne pouvant excéder 2,20 mètres, sauf dispositions particulières du cahier des charges existant.

11.2.2 - Dans la marge de reculement, les clôtures doivent être identiques à celles imposées à l'alignement, sauf dispositions particulières du cahier des charges existant.

11.2.3 - Au-delà de la marge de reculement, les clôtures en limites de propriété ne doivent pas excéder 3 mètres, sauf dispositions particulières du cahier des charges existant.

11.2.4 - Sur toutes les clôtures, sont formellement interdits, les écrans de tôle, treillage, canisses, etc. de quelque nature que ce soit. Cependant, la grille à claire-voie peut être doublée par un écran de verre transparent et, ou, de la végétation.

Article UE.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 – Dispositions générales

Pour toute opération de construction, soumise ou non à autorisation de construire, ou tout changement de destination, s'accompagnant de la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières devront être réalisées à l'intérieur des constructions ou en sous-sol*.

12.2 - Pour les constructions ou reconstructions en bordure de la Villa Madrid, de l'Avenue du Château et de l'Avenue du Parc Saint James, il est exigé une superficie de stationnement égale à 15 % de la surface de plancher construite ou reconstruite, dans le volume des bâtiments ou en sous-sol*.

12.3 - Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.

12.4 - Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme ou soumis à déclaration prévue à l'article L421-4 de ce même code, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

12.5 - Modification des aires de stationnement

Aucune place de stationnement existante et non conforme aux dispositions du PLU, mais conforme à la norme NF applicable ne peut être supprimée sans être remplacée.

12.6.- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Article UE.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - Les espaces libres doivent être traités en espace d'agrément. L'épaisseur minimale de terre doit être de 1 mètre.

13.2. – Les arbres remarquables* figurant sur le plan de zonage et dont la liste est jointe en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et doivent être conservés sauf raisons phytosanitaires, et sous réserve de remplacement par des arbres à développement similaires parmi une liste limitative annexée au règlement.

13.3 - Les marges de reculement* imposées sur les planches graphiques doivent être traitées en espaces plantés à l'exception des rampes et accès de parking.

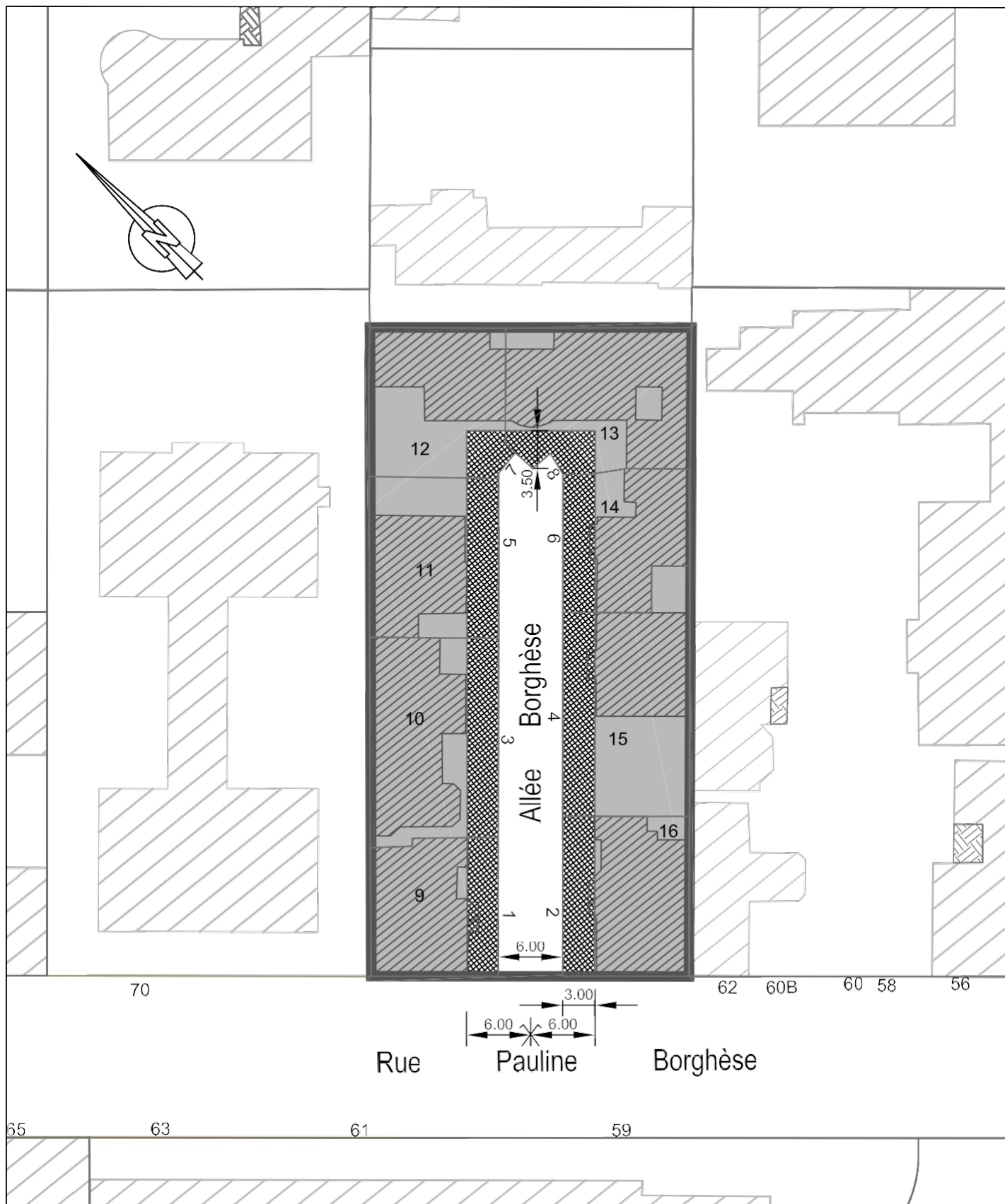
13.4 - Les projets de constructions ou réhabilitation doivent permettre une conservation maximale des plantations et espaces verts existants. Les arbres de haute tige* existants non maintenus devront être remplacés en nombre équivalent et parmi les essences figurant dans la liste non limitative annexée au présent règlement.



Square Chezy

Section: R

- | | |
|---|--|
|  Périmètre du secteur UE a |  Zone constructible hauteur maximum : rez-de-chaussée |
|  Marge de reculement |  Zone non constructible |
|  Zone constructible hauteur maximum : rez-de-chaussée + 2 + combles inférieure à 15m au faîtage | |



Allée Borghèse

Section: S

— Périmètre du secteur UE b

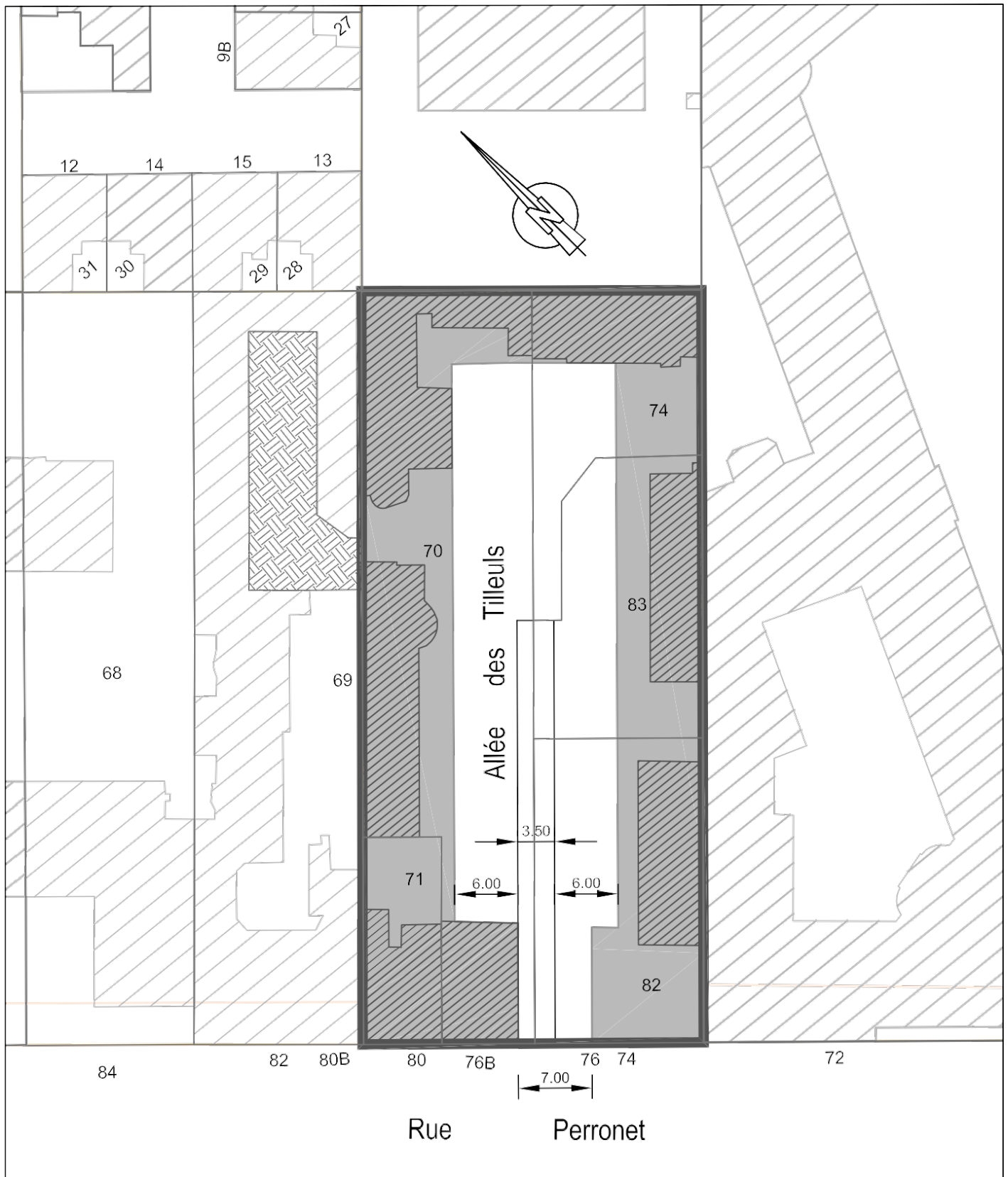
□ Zone non constructible

▨ Marge de reculement

▤ Zone constructible hauteur maximum :
rez-de-chaussée + 1 + combles

ZONE UE

Echelle: 1/500e



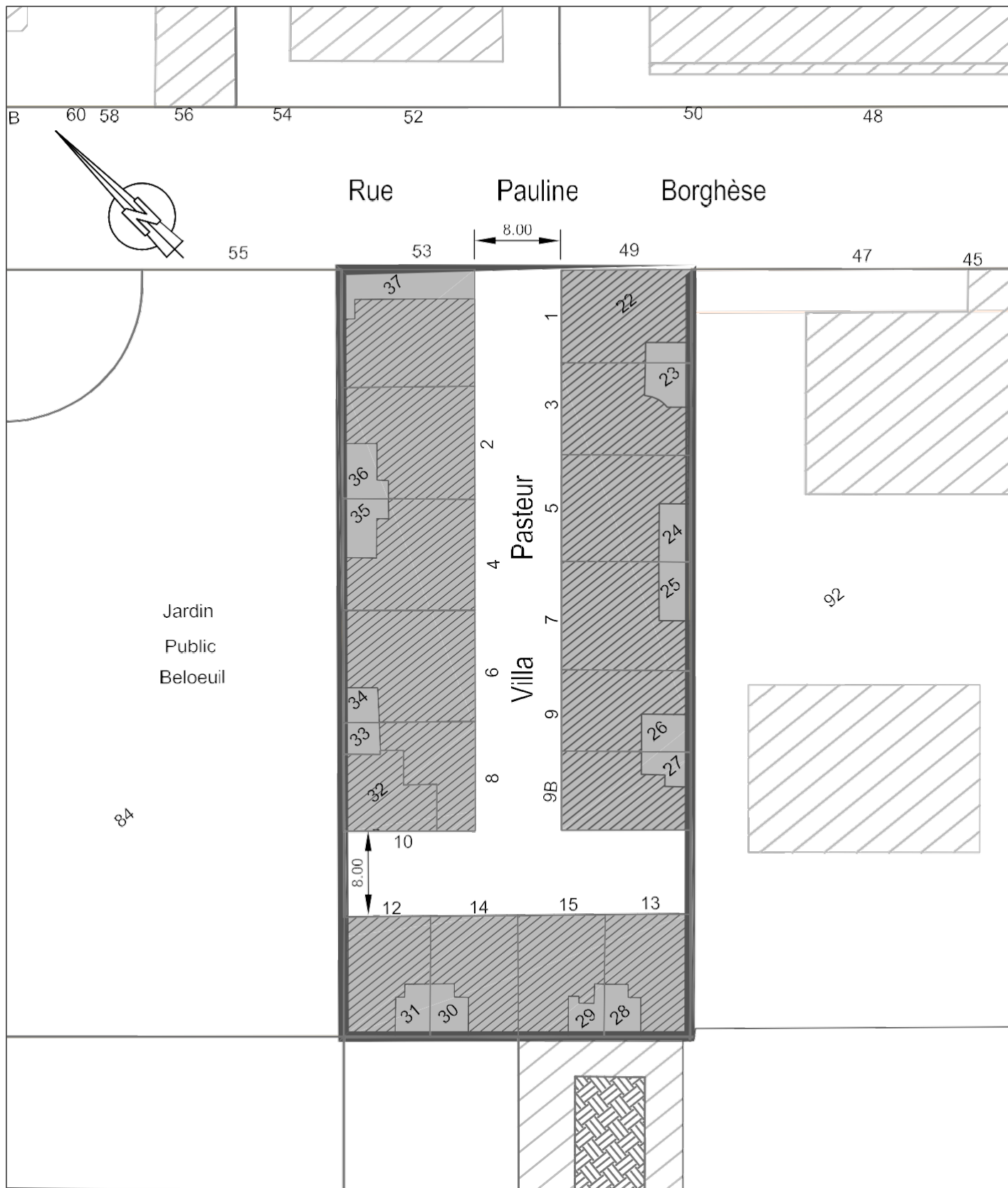
Allée des Tilleuls

Section: S

 Périmètre du secteur UE c

 Zone non constructible

 Zone constructible hauteur maximum :
rez-de-chaussée +1 + combles



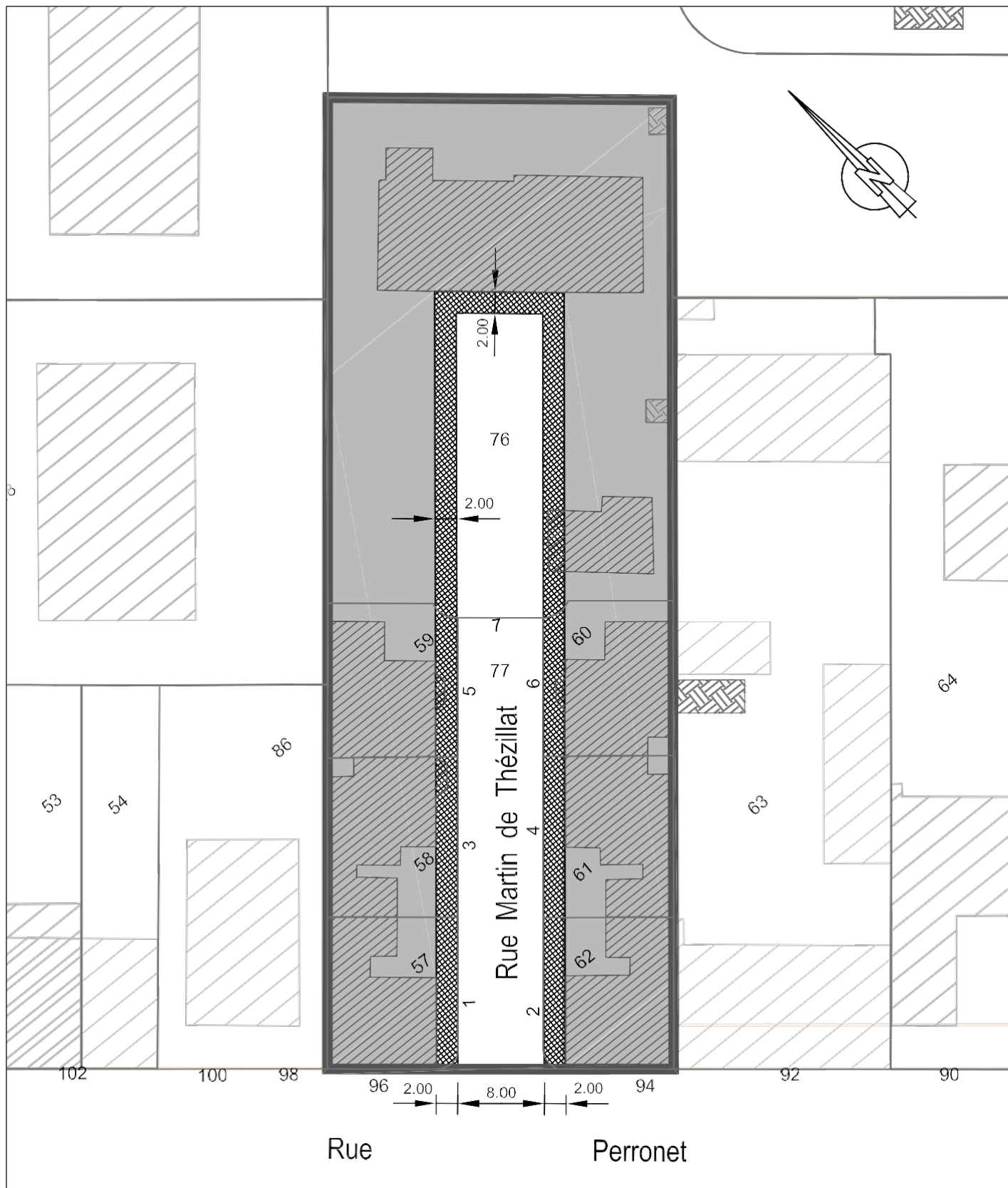
Villa Pasteur

Section: S

 Périmètre du secteur UE d
Construction à l'alignement obligatoire

 Zone constructible
hauteur maximum : rez-de-chaussée + 2 et 12m au faîtiage

 Zone non constructible



Rue Martin de Thézillat

Section: S

 Périmètre du secteur UE e

 Marge de reculement

 Zone constructible hauteur maximum :
rez-de-chaussée + 1 + combles

 Zone non constructible



Avenue Philippe Le Boucher

Section: U

 Périmètre du secteur UE f

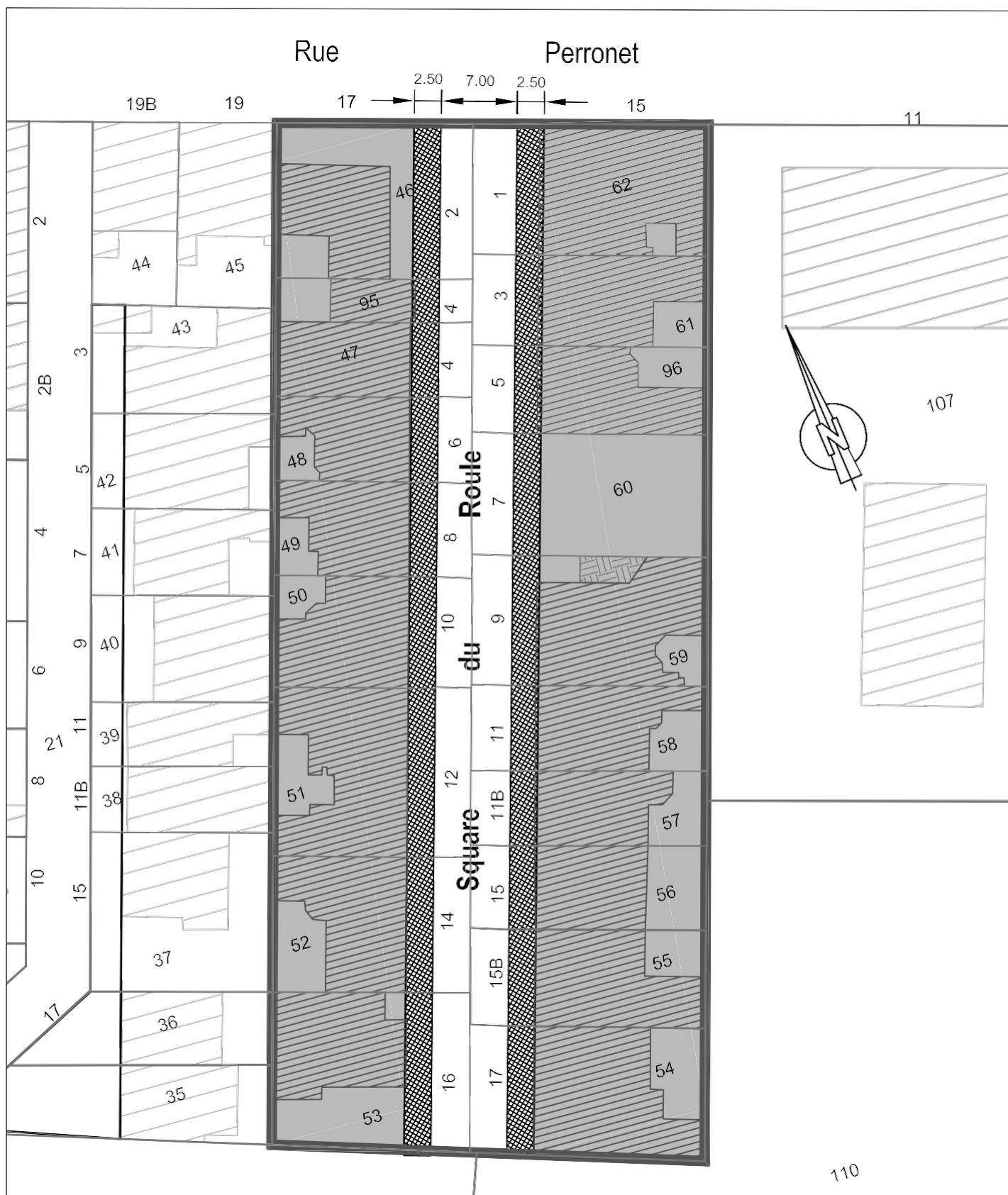
 Zone constructible hauteur maximum :
rez-de-chaussée

 Zone constructible hauteur maximum :
rez-de-chaussée + 2 + combles

 Marge de reculement

 Zone non constructible





Square du Roule

Section: Z

 Périmètre du secteur UE h
Construction à l'alignement obligatoire

 Zone constructible
Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 3
et 12m à l'égout du toit / 14m au faîtage

 Marge de reculement

 Zone non constructible



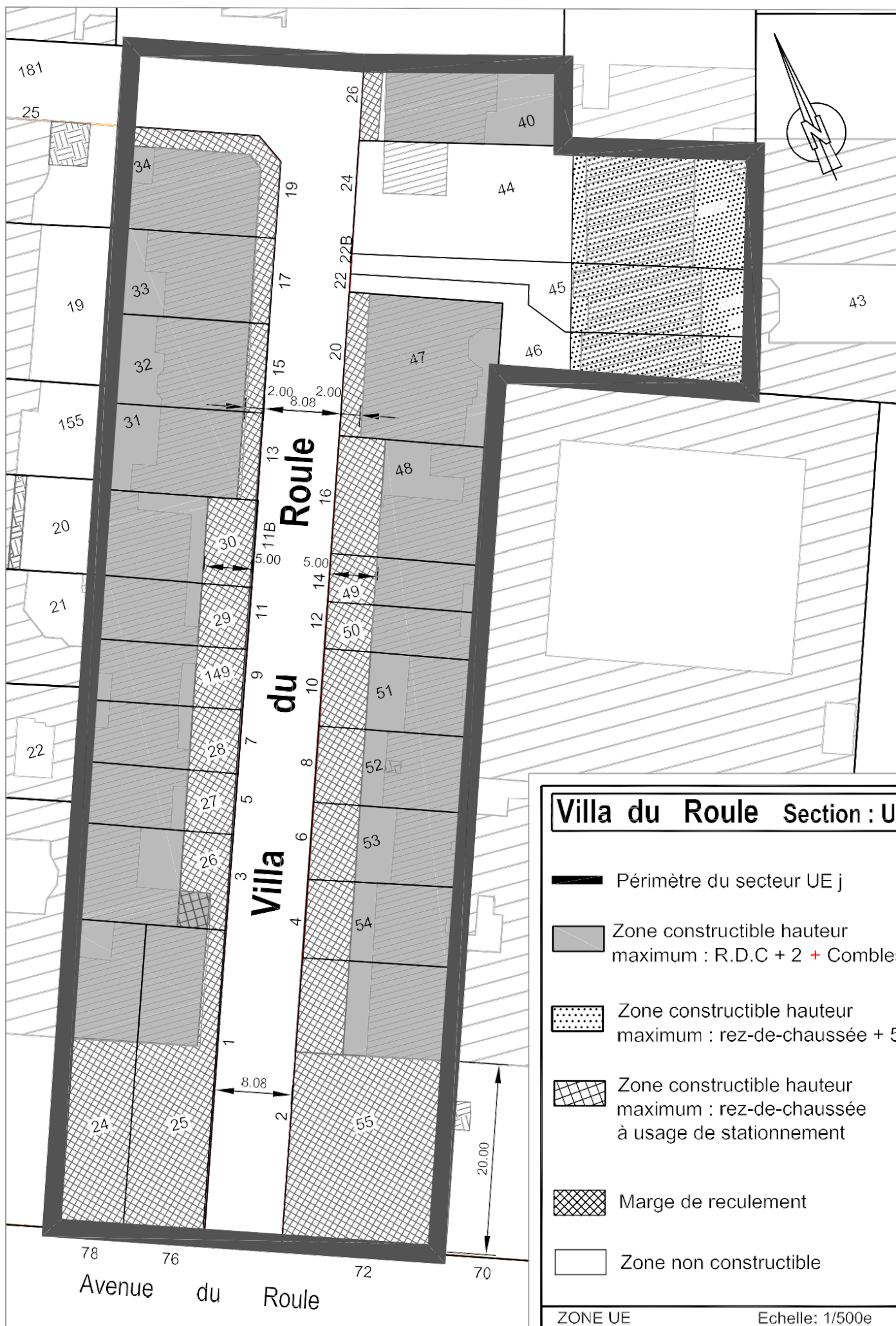
Square Perronet

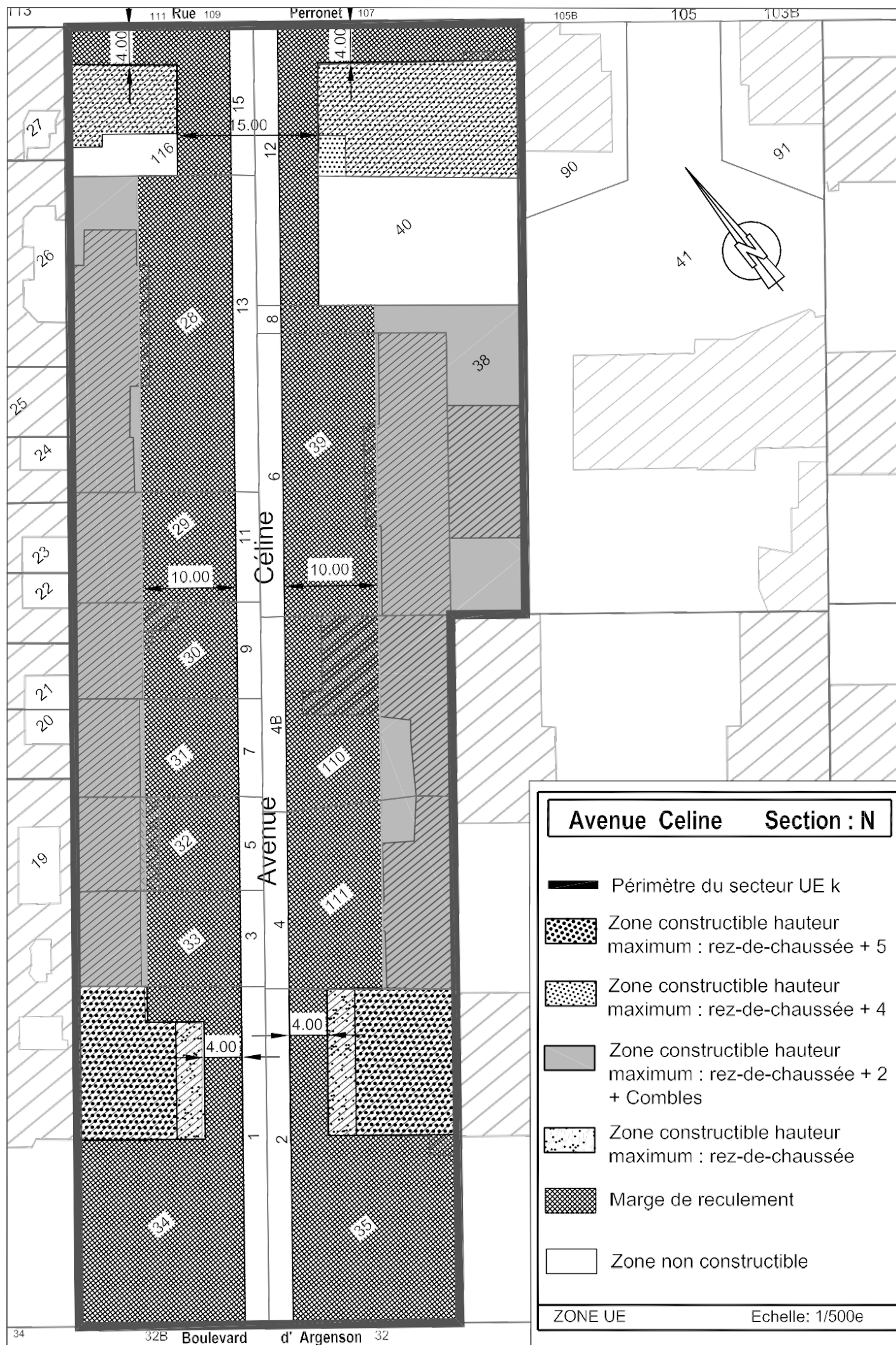
Section: U

— Périmètre du secteur UE i

□ Zone non constructible

■ Zone constructible
Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 3 et 13m au faîtage







Villa Sainte - Foy

Section: N

 Périmètre du secteur UE I

 Marge de reculement

 Zone constructible
Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 2+ Combles

 Zone non constructible



Avenue Perronet

Section: L

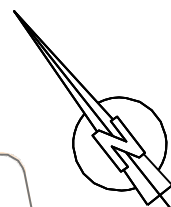
-  Zone constructible
Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 2+ Combles
-  Zone constructible
Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 3 + Combles

-  Périmètre du secteur UE m
-  Marge de reculement
-  Zone non constructible

ZONE UE

Echelle: 1/500e

Avenue Jean Mermoz



Villa de l'Acacia

Section: T

 Périimètre du secteur UEn

 Marge de reculement

 Zone constructible
Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 1 + Combles

 Zone non constructible

ZONE UE

Echelle: 1/500e



Rue de la Saussaye

Section: G

 Périimètre du secteur UEq

 Marge de reculement

 Zone constructible
Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 2 + Combles

 Zone non constructible

Boulevard de la Saussaye



Avenue

du

Château

Boulevard

du

Château

Avenue du Château

Section: K

Périmètre du secteur UEP

Zone constructible

Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 4

Zone constructible

Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 5

Marge de reculement

Zone non constructible

ZONE UE

Echelle: 1/500e





29 / 31 , Rue Pauline Borghèse

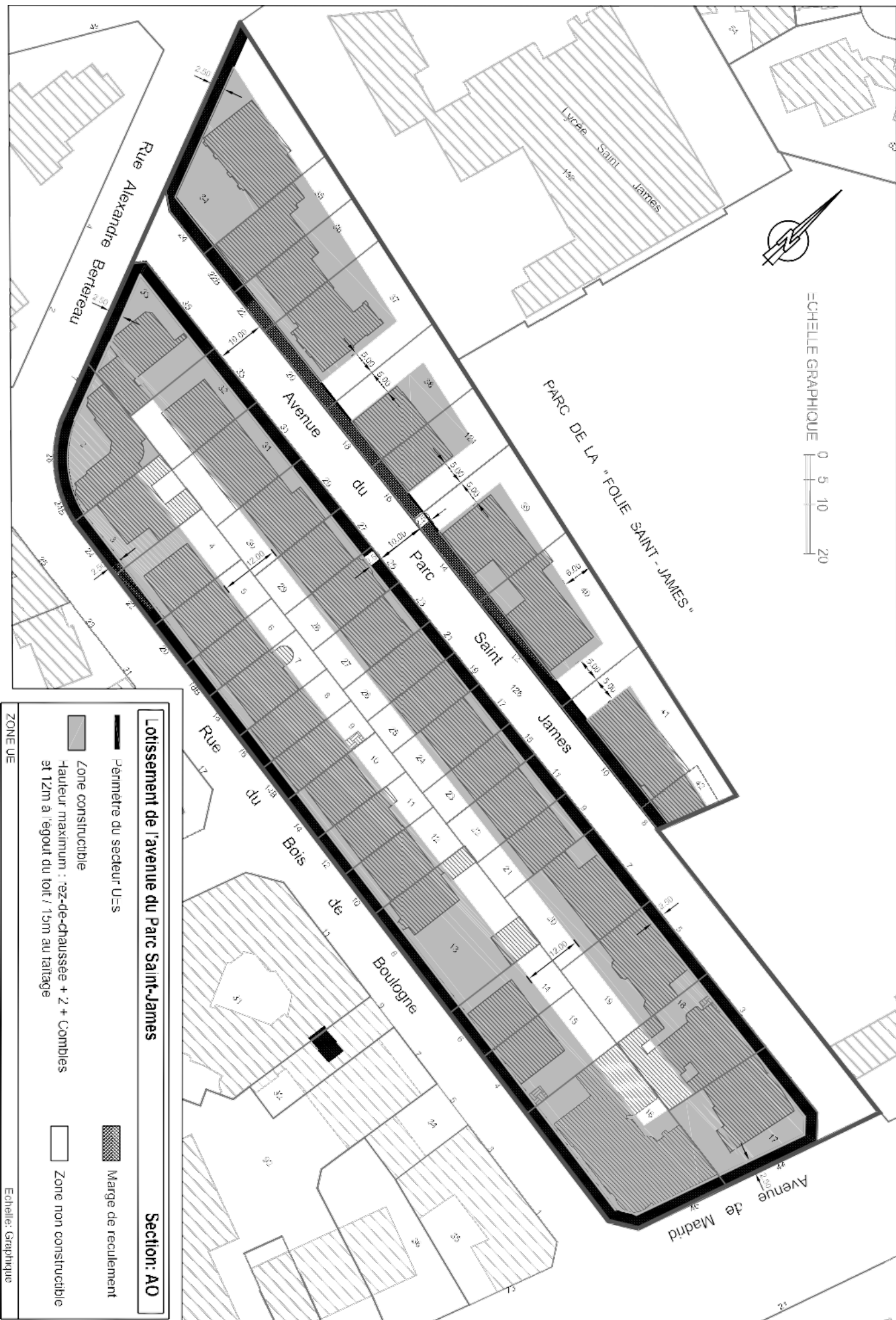
Section: U

-  Périimètre du secteur UEr
-  Zone constructible
Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 1 + Combles
-  Zone constructible
Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 3 + Combles

 Zone non constructible



ECHELLE GRAPHIQUE 0 5 10 20



Lotissement de l'avenue du Parc Saint-James **Section: AO**

— Périmètre du secteur U=s

■ Zone constructible

■ Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 2 + Combles et 12m à l'égout du toit / 15m au talutage

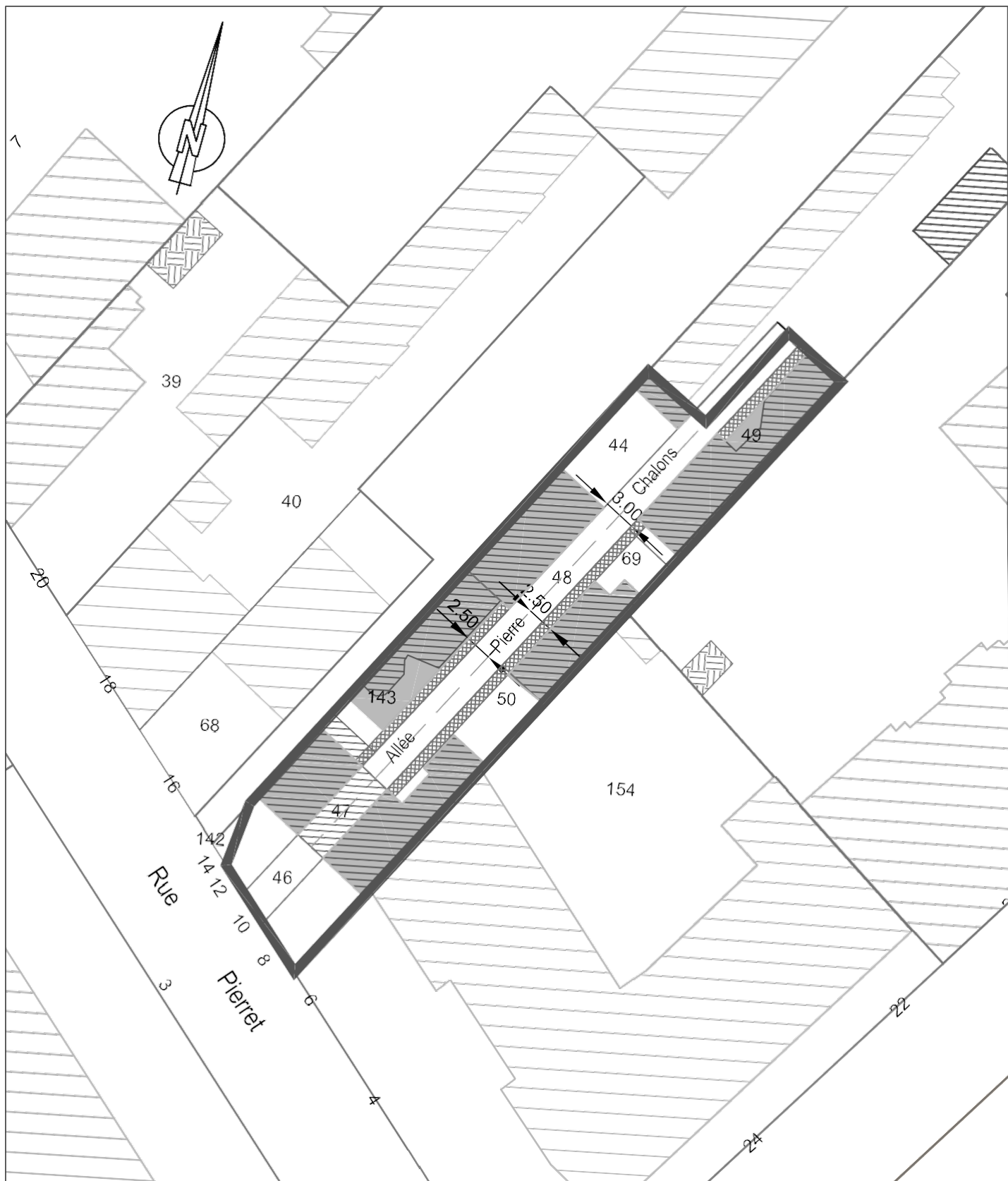
■ Marge de reculement

□ Zone non constructible

ZONE UE

Echelle: Graphique





Allée Pierre Chalons

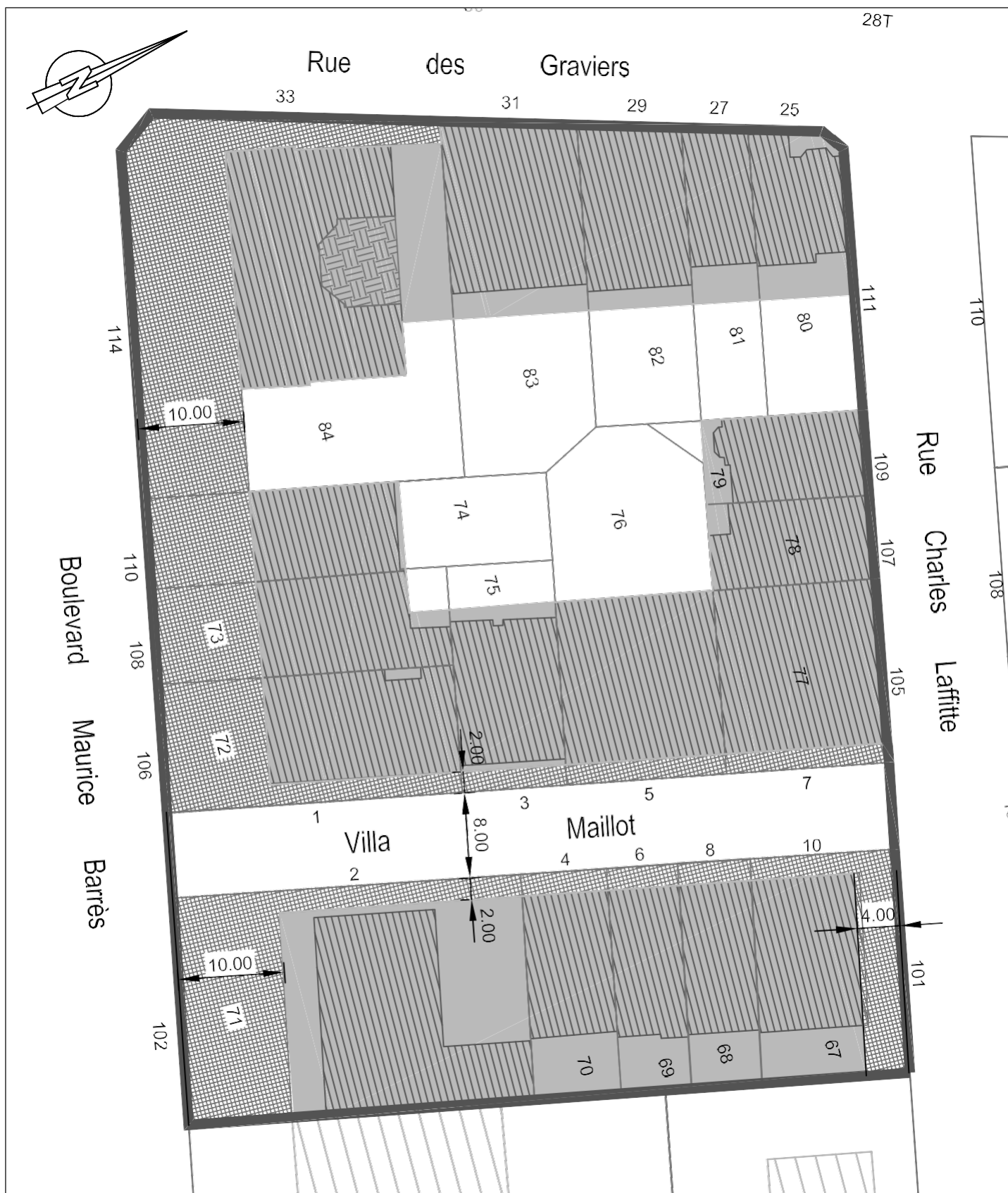
Section: AJ

 Périimètre du secteur UEu

 Marge de reculement

 Zone constructible
Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 1

 Zone non constructible



Ilot Maillot

Section: AI

 Périmètre du secteur UEv

 Marge de reculement

 Zone constructible
Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 2 + Combles
ou rez-de-chaussée + 3

 Zone non constructible



Secteur n° 1

Section: AN

-  Périimètre du secteur UEw
construction à l'alignement obligatoire
-  Zone constructible
Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 2 + Combles
-  Zone constructible
Hauteur maximum : rez-de-chaussée

 Marge de reculement

 Zone non constructible

ZONE UE

Echelle: Graphique



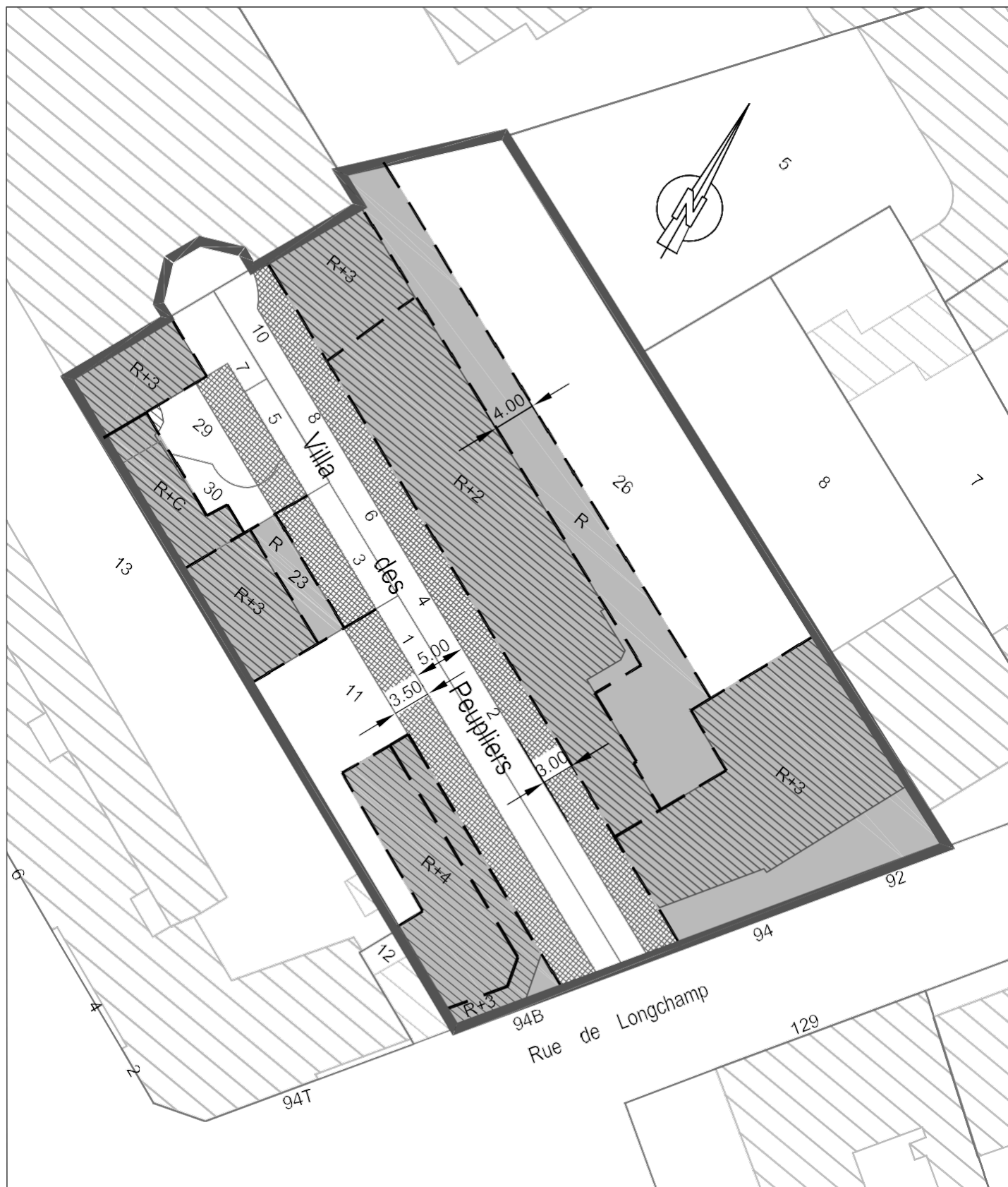
Secteur n° 2

Section: AN

-  Périmètre du secteur UEx
construction à l'alignement obligatoire
-  Zone constructible
Hauteur maximum : rez-de-chaussée + 3
Emprise au sol des bâtiments limitée à 60%
de la parcelle

 Marge de reculement

 Zone non constructible



Villa des Peupliers

Section: AS

 Périmètre du secteur UEy
construction à l'alignement obligatoire

 Emprise constructible

Hauteur maximum des constructions: Voir plan

 Marge de reculement

 Zone non constructible



Villa de Villiers

Section: J

 Périmètre du secteur UEz
construction à l'alignement obligatoire

 Emprise constructible

 Marge de reculement

 Zone non constructible

Hauteur maximum des constructions: Voir plan

CHAPITRE 6

Dispositions applicables à la zone UL

Il s'agit d'une zone à vocation de loisirs et d'espace vert, de détente et de sports. Cette zone recouvre la partie Sud-Ouest de l'Île de la Jatte.

SECTION 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article UL.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Les constructions et occupations du sol à destination d’habitation, d’hébergement hôtelier, de commerces, d’artisanat*, de bureaux*, d’industrie ou d’entrepôt.

1.2 – Les équipements autres que ceux de sport, de détente ou liés aux espaces verts ainsi que les équipements qui en découlent.

1.3 – Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 0,6 mètres qui ne sont pas nécessaires au projet.

1.4 – L’implantation et l’aménagement des installations classées suivantes :

a) celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l’article UL 2.2 et sauf les installations nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif* (CINASPIC) et celles qui visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments.

b) celles soumises à déclaration, sauf celles prévues aux articles UL 2.1, 2.2 et 2.3.

1.5 – Les terrains de camping et de caravanes*, les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.

Article UL.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu’elles n’entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l’assainissement.

2.2 - L’aménagement des installations classées existantes, à condition :

- a) qu’il n’en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2.3 - Rappels :

-Plan de Prévention des Risques d’Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine : Dans les parties de zones repérées au P.P.R.I. la nature de l’occupation et de l’utilisation des sols est subordonnée aux dispositions réglementaires dudit Plan approuvé.

SECTION 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article UL.3 – Accès et Voirie

Néant.

Article UL.4 – Desserte par les réseaux

Néant.

Article UL.5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UL.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, existantes ou projetées

Le présent article s’applique aux voies* publiques et privées ainsi qu’aux emprises publiques* et/ou ouvertes au public.

6.1 – Principe général

À l'exception des plantations, des accès aux rampes de parking et des clôtures, aucune occupation du sol n'est autorisée à moins de 6 mètres de l'axe des voies publiques et à moins de 4 mètres de l'axe des voies privées.

6.2 – Saillies* et encorbellements* en surplomb des voies et emprises publiques

Les saillies et encorbellements sont autorisés sur les voies et emprises publiques si leur largeur est supérieure ou égale à 12 mètres.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- leur profondeur doit être inférieure ou au plus égale au trentième de la largeur de la voie ou de l’emprise et à 1,20 mètre.
- la partie inférieure de la saillie ou de l’encorbellement doit être à une hauteur supérieure ou égale à 5,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

6.3 – Modénatures

Les modénatures sont autorisées en saillies.

Article UL.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Implantation des façades*

La distance d'une façade comportant des baies*, à la limite séparative* mesurée horizontalement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade.

7.2 - Cas des saillies* et encorbellements* en surplomb des marges d'isolement*

Ils ne sont autorisés que lorsque la distance séparant la façade de la limite séparative est supérieure ou égale à 12 mètres.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du niveau du sol,
- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement ne peut excéder le dixième de la distance entre la façade et la limite séparative et 1,40 mètre.

7.3 - Modalités d'application

Se reporter à la définition de Hauteur*

Article UL.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article UL.9 – Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UL.10 – Hauteur maximum des constructions

Néant.

Article UL.11 – Aspect extérieur constructions et aménagement de leurs abords

Néant.

Article UL.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Néant.

Article UL.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Néant.

TITRE III

DEFINITIONS

D E F I N I T I O N S

ACROTERE

Muret situé en bordure de toiture-terrasse destiné à recevoir un relevé d'étanchéité.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public. Dans le présent PLU, il recouvre l'alignement existant ou futur.

ANNEXE ou CONSTRUCTION SECONDAIRE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte.

ARBRE REMARQUABLE

Arbre repéré au plan de zonage, figurant sur la liste annexée au règlement et protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pour son intérêt.

ARTISANAT

Activités professionnelles et indépendantes de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret n°98-247 du 2 avril 1998.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Sont considérées comme relevant de la définition du bâtiment uniquement les constructions qui présentent l'ensemble des caractéristiques suivantes :

- des façades closes,
- une toiture,
- une porte permettant d'empêcher le passage ou la circulation (hors dispositifs destinés uniquement à donner artificiellement l'apparence d'une pièce close, comme dans le cas d'une galerie).

BATIMENT « REFERENCES »

Édifice ayant une architecture de qualité réalisée par des architectes ayant acquis une grande renommée, édifice dont les caractères sont représentatifs d'un style ou d'un courant architectural, édifice qui marque une ponctuation dans le tissu urbain.

Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage et leur liste figure en annexe du règlement ; ils sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

BAIE

Ouverture pratiquée dans une paroi verticale (mur, façade...) ou une toiture destinée à permettre le passage de la lumière, de l'air ou des personnes. Il peut s'agir d'une fenêtre, d'une porte, d'une porte-fenêtre ou d'une baie vitrée.

BAIES PRINCIPALES

Baies éclairant une pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail.

Lorsqu'une même pièce dispose de baies sur plusieurs façades, sont considérées comme baies principales les baies situées sur la façade comportant la surface vitrée la plus importante. Les autres baies sont alors qualifiées de « *baies secondaires* ».

BAIES SECONDAIRES

Baies éclairant une pièce secondaire (pièce destinée à la cuisine, hall, escaliers, toilettes, salle de bain,...).

Est également qualifiée de baie secondaire, toute baie éclairant une pièce, destinée au séjour, au sommeil ou au travail, dès lors que cette pièce dispose, sur une autre façade, une ou plusieurs baies qualifiées de baies principales.

BANDE DE 15 METRES

Bande de 15 mètres de profondeur qui figure au plan de zonage et se calcule à partir de l'alignement ou des reculements imposés lorsqu'ils existent. Cette définition trouve son application dans les articles 7, 9 et 10 des règlements de chaque zone.

BUREAU

Locaux où sont exercées des activités administratives, de direction, de services, de conseil, d'études, d'ingénierie, d'informatique, de recherche, de conception.

CARAVANES

Conformément à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

COMBLE

Partie d'un bâtiment située sous la toiture, comprise entre le dernier plancher haut et le versant du toit.

Il n'est admis qu'un seul niveau habitable dans les combles.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite.

Une ruine, c'est-à-dire lorsque la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ne remplissent plus leurs fonctions, ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

Les CINASPIC désignent l'ensemble des constructions et installations destinées à assurer la fourniture de services publics ou d'intérêt collectif.

Sont considérés comme CINASPIC :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux, nationaux, intercommunaux.
- Les équipements de petite enfance
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire et universitaire
- Les établissements de soins tels que les hôpitaux, les cliniques et les maisons de santé
- Les établissements culturels
- Les édifices cultuels
- Les organismes d'utilité publique (pour l'exercice de leurs activités)
- Les établissements sportifs à caractère non commercial
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, aérations,...)

CONSTRUCTION SECONDAIRE

Voir « Annexe »

CONTIGUS

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

COURONNEMENT

Le couronnement est la partie supérieure de la composition d'un édifice.

COUR ANGLAISE

Cour située en contrebas du terrain, en façade d'un bâtiment et sur laquelle donnent les portes et/ou les fenêtres d'un sous-sol ou d'un rez-de-jardin. Elle est généralement ceinturée par des murs de soutènement et peut être protégée par des garde-corps.

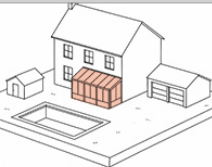
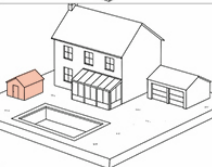
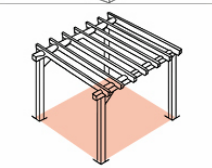
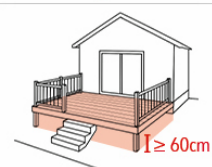
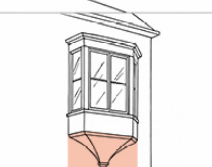
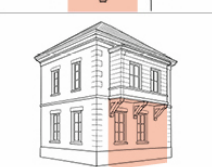
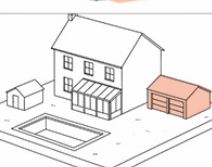
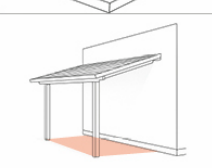
En application du présent règlement, les cours anglaises sur rue sont interdites.

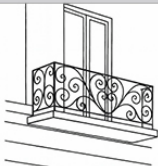
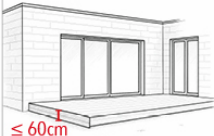
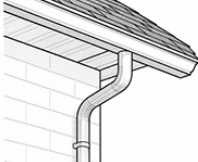
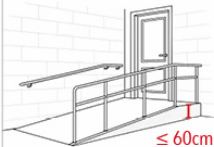
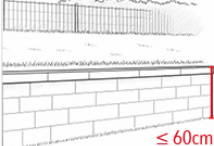
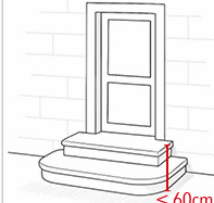
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

La surface de l'unité foncière prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol exclut :

- les surfaces situées en avant de l'alignement futur, lorsqu'un projet d'alignement est prévu, pour les terrains riverains d'une voie ;
- les marges de reculement bordées par une bande constructible de 15 mètres figurée au plan de zonage ;
- les surfaces grevées par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé.

Éléments <u>constitutifs</u> d'emprise au sol		
L'emprise au sol comprend toutes les constructions quelles qu'elles soient, y compris :		
Véranda		Construction légère, majoritairement vitrée, fermée pouvant servir de serre, de jardin d'hiver, etc.
Abri de jardin		Edicule couvert destiné à se protéger des intempéries, ou à protéger des équipements (vélos, etc).
Pergolas		Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couvrement à claire-voie au-dessus d'une terrasse, d'une allée, etc...
Terrasses (si elles sont surélevées de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain)		Plateforme obtenue par la surélévation du terrain et la construction d'un ouvrage de maçonnerie ou soutènement, sur un ou plusieurs côtés.
Oriel		Logette en avant-corps garni de baies ou ensemble superposé de baies en encorbellement, sur un plan généralement polygonal formant une saillie sur le nu d'une façade (auss appelé bow-window).
Encorbellement		Construction en saillie du plan vertical de la façade, pouvant être soutenu par des consoles ou un segment de voûte.
Surfaces closes et couvertes pour le stationnement		Espaces affectés au stationnement de véhicules, situés à l'intérieur d'un volume bâti disposant d'une toiture et de parois latérales fermées.
Constructions non totalement closes		Ouvrages soutenus par des poteaux ou par des supports intégrés à la façade (corbeaux, consoles, etc.).
Installations techniques parties intégrantes des constructions et participant de leur volume général		Éléments tels que les ascenseurs, escaliers extérieurs ou dispositifs similaires, dès lors qu'ils sont incorporés à la construction et contribuent à la composition de son volume bâti.
Piscines		Bassins creusés ou semi-enterrés, destinés à la baignade, au repos ou à des usages assimilés, qu'ils soient découverts ou couverts.

Éléments NON constitutifs d'emprise au sol Les éléments suivants n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol :		
Balcon		Plateforme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade et entourée par une balustrade ou un garde-corps.
Auvents		Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.
Marquise		Petit auvent vitré ou couvert, généralement en saillie au-dessus d'une porte ou d'une fenêtre, destiné à protéger l'entrée des intempéries.
Terrasses (si leur élévation reste inférieure à 60 cm par rapport au niveau du terrain)		Plateforme obtenue par la surélévation du terrain et la construction d'un ouvrage de maçonnerie ou soutènement, sur un ou plusieurs côtés.
Ornements / Éléments de modénature		Désigne les proportions, la disposition et le traitement des éléments architecturaux en relief ou en creux (moulures, encadrements, bandeaux, corniches, pilastres, chaînages, appuis, frontons, etc.) qui composent, rythment et parfois couronnent la façade.
Débords de toiture		Partie de la toiture dépassant le nu des façades, à condition qu'elle ne soit pas soutenue par des poteaux ni par des encorbellements.
Rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite (si leur élévation reste inférieure à 60 cm par rapport au niveau du terrain)		Aménagements destinés à franchir les différences de niveau et à assurer l'accessibilité des bâtiments.
Rampes d'accès aux parkings souterrains (si leur élévation reste inférieure à 60 cm par rapport au niveau du terrain)		Aménagements destinés à permettre l'accès des véhicules à des stationnements situés en sous-sol.
Murs et murets de soutènement (si leur élévation reste inférieure à 60 cm par rapport au niveau du terrain)		Ouvrages destinés à retenir les terres pour rattraper une différence de niveau.
Perrons non clos et escaliers d'accès, y compris surplombés d'une toiture (si leur élévation reste inférieure à 60 cm par rapport au niveau du terrain)		Aménagements extérieurs permettant l'accès au bâtiment.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Il s'agit notamment des :

- Jardins publics, parcs, squares, mails, espaces verts.
- Cours d'eaux domaniaux.
- Voies ferrées, lignes de métro et tramways.

ENCORBELLEMENT

Voir la définition illustrée dans « Emprise au sol »

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises.

Les « façades » s'entendent du nu de chaque façade. Un décroché de façade de 1 mètre crée une partie de façade indépendante. Les règles de recul s'appliquent alors indépendamment pour chaque partie de façades.

FAITAGE

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

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Pour l'application des majorations du volume constructible, notamment issues des articles L.151-28,1° et L.151-28,2° du code de l'urbanisme, le gabarit correspond aux règles de distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (articles 8) ainsi que par rapport aux limites séparatives (articles 7) et aux voies et emprises publiques (articles 6). Dans cette dernière hypothèse, la majoration peut, également, déroger aux règles de hauteur imposées compte-tenu des voies.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Modalités de calcul de la hauteur

Ces modalités s'appliquent à la mise en œuvre des dispositions des articles 7, 8 et 10 du présent règlement.

La hauteur maximum de la construction est mesurée :

Pour le point le plus bas :

- à partir de la cote de casier lorsque le niveau d'une partie de l'unité foncière est inférieur à la cote mentionnée dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine
- à partir de la cote médiane (moyenne entre le point le plus bas et le point le plus haut) du niveau du trottoir au droit de l'alignement ou de la limite de la voie selon qu'il s'agit d'une voie publique ou privée
- à partir de la cote médiane de nivellement du pourtour de l'unité foncière en cas d'unité foncière ne bordant aucune voie.

Pour le point le plus haut, la cote à l'acrotère des immeubles en cas de toitures-terrasses ou terrasses en attique, ou la cote au faîtage* des immeubles en cas de toitures à pentes.

Pour le calcul du nombre de niveaux des unités foncières en pente et des unités foncières situées dans le périmètre du PPRI, les niveaux partiellement enterrés ne sont pas pris en compte si leur hauteur au-dessus de la cote médiane ou de la cote casier n'excède pas 1,50 mètre. Pour toute unité foncière concernée par les deux cas (unités foncières en pentes et celles situées en PPRI), il sera fait application de la plus favorable d'entre elles.

HAUTEUR SOUS PLAFOND

Hauteur libre mesurée entre le plancher et le plafond.

IMPLANTATION EN ORDRE CONTINU

Type d'implantation indiqué au document graphique qui implique des constructions implantées d'une limite séparative joignant l'alignement à l'autre.

IMPLANTATION EN ORDRE DISCONTINU

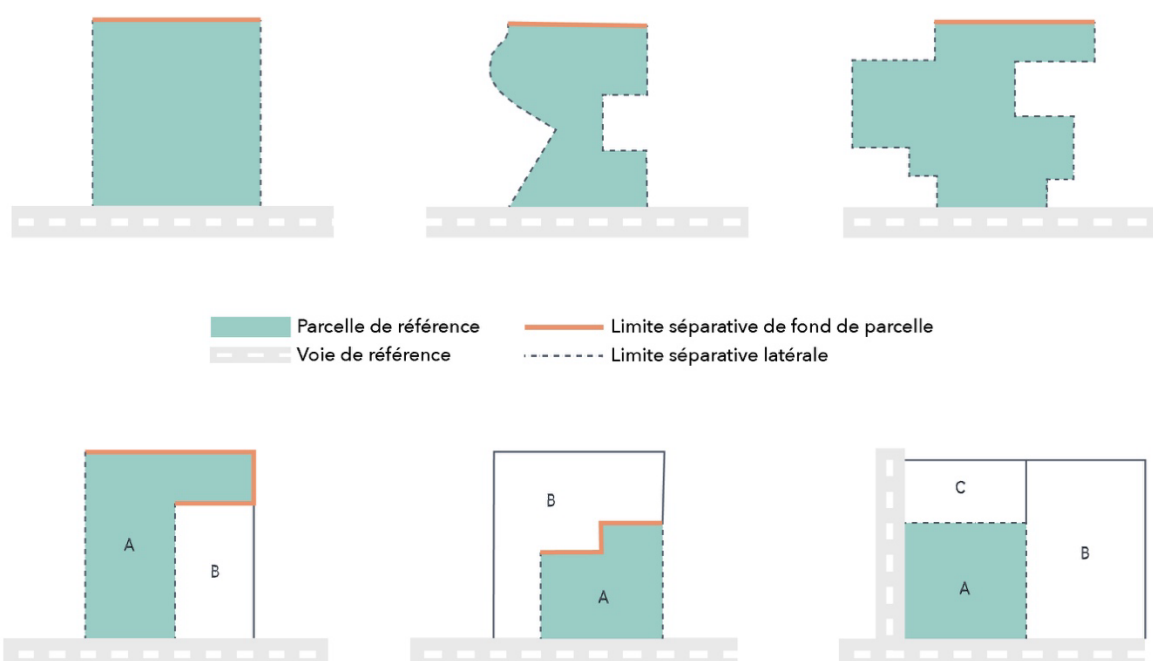
Type d'implantation indiqué au document graphique qui implique des constructions implantées en retrait par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement.

LIMITE SEPARATIVE

Limite séparant deux unités foncières privées. On distingue les limites séparatives latérales des limites séparatives de fond de parcelle.

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites séparatives aboutissant aux voies, aussi appelées limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies au sens du présent lexique et emprises publiques.

Les limites de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « *latérales* ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.



LIVRAISON (places de livraison)

Les places de livraison sont les places nécessaires à la réception des marchandises mais également celles nécessaires à la vente à emporter des commerces et restaurants.

Elles comprennent, selon la nature de l'activité, des places pour les poids-lourds, les véhicules légers, les fourgons et camionnettes mais aussi les deux-roues, motorisés ou non.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

LOCAUX TECHNIQUES

Sont notamment considérés comme locaux techniques : les locaux abritant chaufferies, climatisations, machineries d'ascenseur des immeubles, groupes électrogènes, équipements liés au fonctionnement des antennes et équipements liés aux énergies renouvelables.

La surface des locaux La surface des locaux techniques est constituée par leur emprise.

MARGE DE RECULEMENT

Retrait minimum imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie au sens du présent lexique ou d'une emprise publique et repéré au plan de zonage.

MARGES D'ISOLEMENT

Retrait minimum imposé aux constructions à édifier par rapport aux limites séparatives.

MUR AVEUGLE

Mur ne comportant ni baies principales ni baies secondaires, mais pouvant comporter des jours de souffrance.

NIVELLEMENT GENERAL DE LA FRANCE (NGF)

Il s'agit de l'altitude orthométrique de référence NGF69 Certaines cotes figurant au P.L.U sont rattachées au Nivellement General de la France (cotes NGF).

NIVEAU DU TERRAIN

Pour l'application du présent règlement, le niveau du terrain est calculé comme suit :

- à partir de la cote de casier lorsque le niveau d'une partie de l'unité foncière est inférieur à la cote mentionnée dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine,
- à partir de la cote médiane (moyenne entre le point le plus bas et le point le plus haut) du niveau du trottoir au droit de l'alignement ou de la limite de la voie selon qu'il s'agit d'une voie publique ou privée,
- à partir de la cote médiane de nivellement du pourtour de l'unité foncière en cas d'unité foncière ne bordant aucune voie.

PIECE DE LOISIRS

Locaux d'habitation permettant l'accès aux toitures-terrasses et pouvant être occupés. La surface de la pièce de loisirs est constituée par sa surface de plancher.

POINT DE DESSERTE PAR DES LIGNES DE TRANSPORTS COLLECTIFS STRUCTURANTES

En vertu du Plan des mobilités d'Ile-de-France (PDMIF), stations de métro, stations de tramway et stations de T Zen, gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue.

PLANCHER FONCTIONNEL (PPRI)

Plancher où s'exerce de façon permanente une activité quelle que soit sa nature (industrie, commerce,...) à l'exception de l'habitation.

PLANCHER HABITABLE (PPRI)

Plancher où se situe le logement

R

Abréviation de rez-de-chaussée

REFLECHISSANT

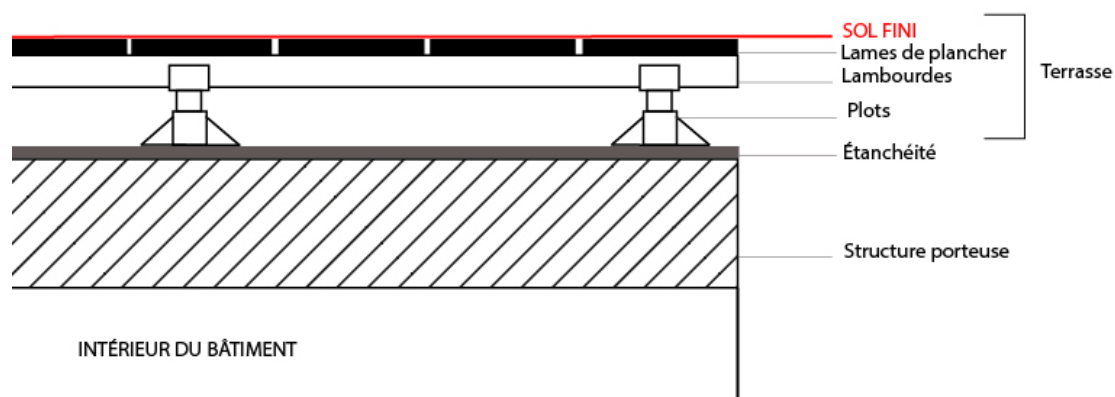
Le matériau dit réfléchissant s'entend dans un sens strict, c'est-à-dire lorsque le matériau a un effet miroir total. Cela veut dire que le matériau qui renvoie faiblement les images est autorisé.

SAILLIE

Avancée d'un élément de la construction, soit d'un mur (balcon, encorbellement,...), soit d'un toit (lucarne,...) par rapport au nu de la façade.

SOL FINI

Sol comprenant les matériaux de recouvrement (dalles,...)

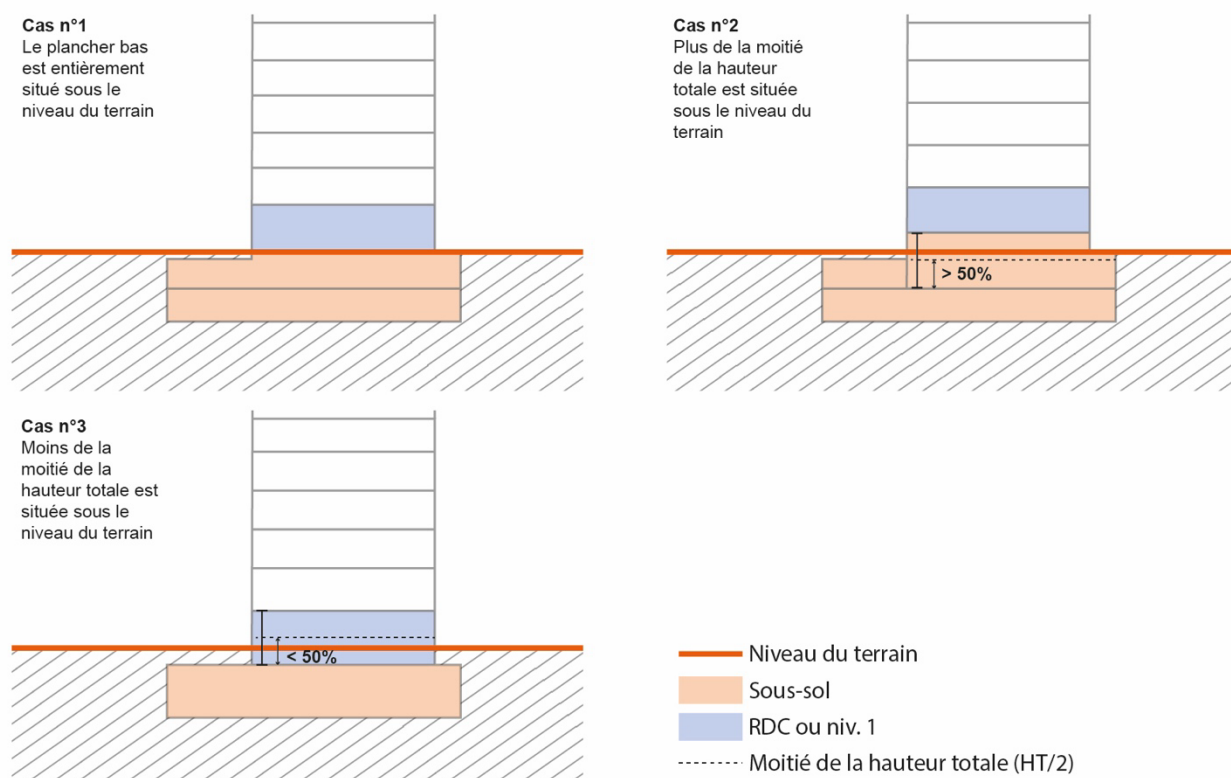


SOUBASSEMENT

Le soubassement est la partie inférieure de la composition d'un édifice.

SOUS-SOL

Partie d'un bâtiment située entièrement ou partiellement en dessous du niveau du terrain existant. Un niveau est considéré comme un sous-sol soit dès lors que le niveau en question est entièrement situé en dessous du niveau du terrain existant, soit lorsque, sur plus de la moitié de sa hauteur totale (mesurée du plancher bas jusqu'au plafond), ce niveau est situé en dessous du niveau du terrain existant.



TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le sol de la parcelle existant avant toute construction.

UNITE FONCIERE

Propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

UNITE FONCIERE RIVERAINE

Est considéré comme une unité foncière riveraine de l'avenue Charles de Gaulle ou de la Place du Marché au sens de l'article UA.7.2.1, l'unité foncière dont au moins une des limites parcellaires est directement en contact avec l'avenue et/ou place.

VOIE

Est considérée comme une voie, au sens du présent règlement, tout passage aménagé pour assurer la circulation des véhicules et desservant au moins deux propriétés, lots ou unités foncières divisées en propriété ou en jouissance. La voie peut être de statut public ou privé.

Elle comprend l'ensemble de l'espace affecté à la circulation : chaussée destinée aux véhicules motorisés, cheminements piétons et cyclables, ainsi que les fossés, talus et accotements qui la bordent.

Ne constituent pas des voies :

- les accès individuels ou servitudes de passage ne répondant pas aux critères ci-dessus,
- les espaces de circulation internes à une unité foncière ne desservant qu'une seule construction.

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE



NEUILLY-SUR-SEINE

Ville de Neuilly-sur-Seine

plan

local

d'urbanisme

U

L

P



Pièce n° 4.2 : Annexes au règlement

PLU approuvé le 21 novembre 2013 et modifié le 24 septembre 2015

PIECE N°4.2.1

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET
DES SERVITUDES DE L'ARTICLE L.123-2 DU
CODE DE L'URBANISME**

PLU modifié le 20/12/17

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5,8° DU CODE DE L'URBANISME (dans sa version au 21 novembre 2013)

A - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIE (FIGURES AU PLAN DE ZONAGE)

I- VOIRIE DEPARTEMENTALE

Bénéficiaire : Département des Hauts-de-Seine

N°1: C.D 1 (Boulevard du Général Leclerc)

Elargissement de l'emprise du R.D.1 pour permettre les aménagements de la rive droite de Seine tout en conservant à cette voie sa fonction de desserte locale. Elargissement allant de la rue Garnier à la rue Soyer et du bd d'Argenson à la rue Perronet.

Surface: 4 820 m²

II- VOIRIE COMMUNALE

Bénéficiaire : Commune de Neuilly-sur-Seine

N°2: (rue du Château)

Elargissement entre l'avenue Charles de Gaulle et l'avenue Sainte Foy, afin de faciliter le trafic et permettre une meilleure desserte de quartiers à quartiers.

Surface : 810 m²

N°3: (rue d'Orléans)

Elargissement à 30 mètres entre le boulevard des Sablons et l'avenue Charles de Gaulle permettant le débouché de la rue d'Orléans jusqu'à la R.N. 13.

Surface: 1 500 m²

N°4: (rue Ybry)

Calibrage à 15 mètres de cette voie

Surface: 687 m²

N°6: (rue de l'Eglise)

Calibrage de l'alignement entre l'avenue Charles de Gaulle et l'avenue du Roule à 12 mètres. Surface: 95 m²

N°7: (rue des Huissiers)

Elargissement à 12 mètres
Surface: 73 m²

N°8: (rue de l'Hôtel de Ville)

Elargissement à 15 mètres
Surface: 600 m²

N°9: (avenue de Madrid)

Elargissement à 30 mètres. Calibrage de l'alignement au droit de la Folie Saint James.
Surface: 690 m²

N°10: (rue Garnier)

Calibrage à 12 mètres
Surface: 300 m²

N°11: (rue Bailly)

Calibrage à 12 mètres
Surface: 500 m²

N°12: (rue des Poissonniers)

Calibrage à 12 mètres
Surface: 200 m²

N°13: (rue du Midi)

Calibrage à 12 mètres
Surface: 200 m²

N° 15: (rue Windsor)

Calibrage à 10 mètres
Surface: 200 m²

B - AUTRES EMPLACEMENTS RESERVES :

n° au Plan	adresse	destination	bénéficiaire	superficie	référence cadastrale
153	31 Bd du Parc	Station de refoulements des eaux usées et jardin public	Commune	228 m²	C36
180	19-21-23-27-29-Bd du Parc	Jardin public des berges de l'île de la jatte	Commune	1 200 m²	C31, C32, C35, C37

LISTE DES SERVITUDES INSTITUEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME

A – SERVITUDES EN VUE DE LA REALISATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2 a)

Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement, une servitude au titre de l'article L 123-2 a) du code de l'urbanisme est instaurée et repérée au plan de zonage. Seuls y sont autorisés, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 2% de la surface de plancher existante sur l'unité foncière.

Localisation	Références cadastrales	Date de levée de la servitude	Surface à partir de laquelle les constructions sont interdites
Villa Neufchâteau	AN72, AN77	5 ans à compter de la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U	2% du COS autorisé

B – SERVITUDES EN VUE DE LOCALISER LES EQUIPEMENTS, OUVRAGES, ESPACES VERTS PUBLICS OU INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2 c)

Une servitude au titre de l'article L.123-2 c) du Code de l'Urbanisme est repérée au plan de zonage.

Localisation	Caractéristiques
AN73 partiellement	Equipement sportif et espace vert

PIECE N°4.2.2

**LISTE
DES BATIMENTS ET ENSEMBLES URBAINS A
PROTEGER AU TITRE DU L.123-1-5,7° DU CODE
DE L'URBANISME (BATIMENTS REFERENCES,
ARBRES REMARQUABLES ET MONUMENTS
FUNERAIRES)**

LISTE DES BATIMENTS « REFERENCE »

	Page
A - Les bâtiments «référence» de la zone UA.....	10
B- Les bâtiments «référence» de la zone UD	17
C - Les bâtiments «référence» de la zone UC	25

A - LES BATIMENTS « REFERENCES » DE LA ZONE UA

La rue Angélique Vérien

1 rue Angélique Vérien
2 rue Angélique Vérien / 7 rue Berteaux Dumas
3 rue Angélique Vérien
4 rue Angélique Vérien
5 rue Angélique Vérien
6 rue Angélique Vérien
7 rue Angélique Vérien
8 rue Angélique Vérien
9 rue Angélique Vérien / 14 Villa Emile Bergerat
10 rue Angélique Vérien
11 rue Angélique Vérien / 16 Villa Emile Bergerat
11 bis rue Angélique Vérien
12 rue Angélique Vérien
14 rue Angélique Vérien
15 rue Angélique Vérien
16 rue Angélique Vérien
17 rue Angélique Vérien
18 rue Angélique Vérien / 73 avenue du Roule
19 rue Angélique Vérien
21 rue Angélique Vérien / 77 avenue du Roule

La rue Berteaux Dumas

1 rue Berteaux Dumas / 50 avenue Charles de Gaulle
2 rue Berteaux Dumas / 48 avenue Charles de Gaulle
3 rue Berteaux Dumas
5 rue Berteaux Dumas
7 rue Berteaux Dumas / 2 rue Angélique Vérien
9 rue Berteaux Dumas
11 rue Berteaux Dumas
12 rue Berteaux Dumas / 12 rue de l'École de Mars
13 rue Berteaux Dumas
14 rue Berteaux Dumas
15 rue Berteaux Dumas
16 rue Berteaux Dumas
17 rue Berteaux Dumas

18 rue Berteaux Dumas
19 rue Berteaux Dumas
20 rue Berteaux Dumas
21 rue Berteaux Dumas / 71 avenue du Roule
22 rue Berteaux Dumas / 69 avenue du Roule

La rue Blaise Pascal

2 rue Blaise Pascal

La rue Casimir Pinel

2 rue Casimir Pinel / 16 rue de Longchamp

L'avenue Charles de Gaulle

16 avenue Charles de Gaulle
18 avenue Charles de Gaulle
20 avenue Charles de Gaulle
20 bis avenue Charles de Gaulle
22 avenue Charles de Gaulle
31 avenue Charles de Gaulle
33 avenue Charles de Gaulle
36 avenue Charles de Gaulle
38 avenue Charles de Gaulle
40 avenue Charles de Gaulle
41 avenue Charles de Gaulle
43 avenue Charles de Gaulle
45 avenue Charles de Gaulle
46 bis avenue Charles de Gaulle
47 avenue Charles de Gaulle
48 avenue Charles de Gaulle
49 avenue Charles de Gaulle
50 avenue Charles de Gaulle / 1 rue Berteaux Dumas
50 bis avenue Charles de Gaulle
52 avenue Charles de Gaulle
53 avenue Charles de Gaulle
54 avenue Charles de Gaulle / 2 Villa Emile Bergerat
55 avenue Charles de Gaulle
57 avenue Charles de Gaulle
61 avenue Charles de Gaulle

62 avenue Charles de Gaulle / 11 rue d'Orléans
63 avenue Charles de Gaulle
65 avenue Charles de Gaulle
68 - 70 avenue Charles de Gaulle / 4 rue Louis Philippe
75 avenue Charles de Gaulle
84 avenue Charles de Gaulle / 2 rue Saint Pierre
85 avenue Charles de Gaulle / 6 rue Jacques Dulud
86 bis avenue Charles de Gaulle
87 avenue Charles de Gaulle / 8 rue Jacques Dulud
88 avenue Charles de Gaulle / 1-7 rue Saint Pierre
105 avenue Charles de Gaulle
109 avenue Charles de Gaulle
109 bis avenue Charles de Gaulle
111 avenue Charles de Gaulle
124 avenue Charles de Gaulle / 2 rue Rigaud
128 avenue Charles de Gaulle / 1 rue Rigaud
154 avenue Charles de Gaulle
Eglise Saint Jean Baptiste
158 avenue Charles de Gaulle
160 avenue Charles de Gaulle
162 avenue Charles de Gaulle
166 avenue Charles de Gaulle
186 avenue Charles de Gaulle
188 avenue Charles de Gaulle
188 bis avenue Charles de Gaulle / 2 rue Blaise Pascal
201 avenue Charles de Gaulle
207 avenue Charles de Gaulle
209 avenue Charles de Gaulle
209 bis avenue Charles de Gaulle
209 ter avenue Charles de Gaulle
211 avenue Charles de Gaulle
215 avenue Charles de Gaulle
219 avenue Charles de Gaulle / 1 rue Théophile Gautier
221 avenue Charles de Gaulle / 2 rue Théophile Gautier

La rue Chartran

9 rue Chartran
11 rue de Chartran
15 rue Chartran

17 rue de Chartran / 16 rue du Château

La rue du Château

16 rue du Château / 17 rue de Chartran

La rue de Chézy

2 rue de Chézy 4

rue de Chézy 6

rue de Chézy 8

rue de Chézy 10

rue de Chézy

12 rue de Chézy / 15 -15 bis boulevard Jean Mermoz

La rue Devès

3 rue Devès

6 rue Devès

8 rue Devès

9 rue Devès

10 rue Devès / 105 avenue du Roule

11 rue Devès / 111 avenue du Roule

La rue de l'École de Mars

10 rue de l'École de Mars

La rue Edmond Bloud

21 rue Edmond Bloud

23 rue Edmond Bloud

25 rue Edmond Bloud

27 rue Edmond Bloud

29 rue Edmond Bloud / 5 boulevard Jean Mermoz

Le boulevard Jean Mermoz

5 boulevard Jean Mermoz / 29 rue Edmond Bloud

7 boulevard Jean Mermoz / 2 Villa de l'Acacia

7 boulevard Jean Mermoz / 3 à 7 Villa de l'Acacia

15 -15 bis boulevard Jean Mermoz / 12 rue de Chézy

La rue de Longchamp

16 rue de Longchamp / 2 rue Casimir Pinel

La rue Louis Philippe

14 rue Louis Philippe

15 rue Louis Philippe

16 rue Louis Philippe

16 bis rue Louis Philippe

17 rue Louis Philippe

18 rue Louis Philippe

20 rue Louis Philippe

22 rue Louis Philippe / 95 avenue du Roule

29 rue Louis Philippe / 97 avenue du Roule

La rue d'Orléans

11 rue d'Orléans / 62 avenue Charles de Gaulle

21 rue d'Orléans

23 rue d'Orléans

25 rue d'Orléans

27 rue d'Orléans

29 rue d'Orléans / 93 avenue du Roule

34 rue d'Orléans / 91 avenue du Roule

L'avenue du Roule

59 avenue du Roule / 27 bis rue Madeleine Michelis

61 avenue du Roule

63 avenue du Roule

67 avenue du Roule

69 avenue du Roule / 22 rue Berteaux Dumas

71 avenue du Roule / 21 rue Berteaux Dumas

73 avenue du Roule / 18 rue Angélique Vérien

77 avenue du Roule / 21 rue Angélique Vérien

79 avenue du Roule

83 avenue du Roule / 2 Villa des Sablons

85 avenue du Roule / 1 passage d'Orléans

88 avenue du Roule (Eglise Saint Pierre)

89 avenue du Roule / 2 passage d'Orléans

91 avenue du Roule / 34 rue d'Orléans
92 Avenue du Roule
93 avenue du Roule / 29 rue d'Orléans
93 bis avenue du Roule
94 avenue du Roule
95 avenue du Roule / 22 rue Louis Philippe
96 avenue du Roule (Mairie)
97 avenue du Roule / 29 rue Louis Philippe
98 avenue du Roule
101 avenue du Roule / 24 rue Saint Pierre
102 avenue du Roule / 3 rue Sainte Foy
103 avenue du Roule / 25 rue Saint Pierre
105 avenue du Roule / 10 rue Devès
106 -110 avenue du Roule / 5 -17 avenue Sainte Foy
111 avenue du Roule / 11 rue Devès
159 -161 avenue du Roule / 17 rue des Huissiers

L'avenue du Roule

1- 7 rue Saint Pierre / 88 avenue Charles de Gaulle
2 rue Saint Pierre / 84 avenue Charles de Gaulle
6 rue Saint Pierre
8 rue Saint Pierre
10 rue Saint Pierre
11 rue Saint Pierre
12 rue Saint Pierre
14 rue Saint Pierre
15 rue de Saint Pierre
16 rue de Saint Pierre
17 rue de Saint Pierre
19 rue de Saint Pierre
24 rue de Saint Pierre / 101 avenue du Roule
25 rue de Saint Pierre / 103 avenue du Roule

La rue Théophile Gautier

1 rue Théophile Gautier / 219 avenue Charles de Gaulle
2 rue Théophile Gautier / 221 avenue Charles de Gaulle
3 rue Théophile Gautier
4 rue Théophile Gautier

5 rue Théophile Gautier

6 rue Théophile Gautier / rue du Général Delanne / 1 à 5 rue du Général Delanne

7 rue Théophile Gautier

8 -10 rue Théophile Gautier / 7 - 9 rue du Gal Lanrezac / 6 - 10 rue Casimir Pinel

9 rue Théophile Gautier

B - LES BATIMENTS « REFERENCES » DE LA ZONE UD

La rue de l'Amiral de Joinville

2 rue de l'Amiral de Joinville / 34 boulevard d'Argenson
4 à 20 rue de l'Amiral de Joinville
22 rue de l'Amiral de Joinville / 113 rue Perronet
1 rue de l'Amiral de Joinville / 34 bis boulevard d'Argenson
3 rue de l'Amiral de Joinville
7 rue de l'Amiral de Joinville
9 rue de l'Amiral de Joinville / 115 rue Perronet

La rue Ancelle

19 rue Ancelle / 66 rue Charles Laffitte

Le boulevard d'Argenson

15 bis boulevard d'Argenson / 15 rue de Chézy
21 boulevard d'Argenson / avenue Sainte Foy
23 bis boulevard d'Argenson / 24 -28 avenue Sainte Foy
27 boulevard d'Argenson / 3 boulevard du Château
34 boulevard d'Argenson / 2 rue de l'Amiral de Joinville
34 bis boulevard d'Argenson / 1 rue de l'Amiral de Joinville
52 boulevard d'Argenson / 7 boulevard de la Saussaye

Le boulevard Bineau

51 -53 - 55 - 57 boulevard Bineau / 15 - 17 rue des Dames Augustines
52 - 54 boulevard Bineau / 21-25 rue de Villiers
74 boulevard Bineau
76 boulevard Bineau
85 - 93 boulevard Bineau
126 boulevard Bineau
128 boulevard Bineau
148 boulevard Bineau
150 boulevard Bineau
152 boulevard Bineau
154 boulevard Bineau
156 boulevard Bineau

162 boulevard Bineau / 26 bis boulevard du Château
180 - 182 boulevard Bineau / 66 - 68 boulevard de la Saussaye
189 boulevard Bineau / 64 boulevard du Général Leclerc

La rue du Bois de Boulogne

17 - 19 rue du Bois de Boulogne / 2 rue Saint James
21 - 23 rue du Bois de Boulogne
25 rue du Bois de Boulogne

Le boulevard Bourdon

70 boulevard Bourdon / 91 rue Chauveau

L'avenue de Bretteville

2 avenue de Bretteville / 39 boulevard du Commandant Charcot

La rue Casimir Pinel

3 rue Casimir Pinel
5 rue Casimir Pinel
9 rue Casimir Pinel / 11 boulevard du Général Koénig

Le square Chanton

1 square Chanton / 60 - 62 rue Édouard Nortier / 52 boulevard de la Saussaye
2 square Chanton / 56 bis rue Edourad Nortier
4 - 6 - 8 Square Chanton

La rue Charles Laffitte

1 rue Charles Laffitte / 5 rue Raoul Nordling
32 - 34 rue Charles Laffitte
51 rue Charles Laffitte / 48 boulevard Maillot
59 rue Charles Laffitte / 4 boulevard des Sablons
61 - 63 rue Charles Laffitte / 1-3 boulevard des Sablons / 62 - 64 boulevard Maurice Barrès
66 rue Charles Laffitte
68 rue Charles Laffitte / 19 rue Ancelle
69 rue Charles Laffitte / 68 boulevard Maurice Barrès
84 rue Charles Laffitte / 67 rue Jacques Dulud
85 - 87 rue Charles Laffitte / 88 boulevard Maurice Barrès
91 rue Charles Laffitte / 92 boulevard Maurice Barrès

Le boulevard du Château

1 boulevard du Château / 50 avenue Sainte Foy
3 boulevard du Château / 27 boulevard d'Argenson
11 Boulevard du Château / 131 rue Perronet
20 boulevard du Château / 36 - 38 rue Édouard Nortier
20 bis boulevard du Château
22 - 22 bis boulevard du Château
26 bis boulevard du Château / 162 boulevard Bineau
28 - 28 bis boulevard du Château
31 boulevard du Château / 40 - 42 rue Édouard Nortier
35 boulevard du Château
36 boulevard du Château / 36-38 rue Chauveau

La rue de Chézy

11 - 13 rue de Chézy
15 rue de Chézy / 15 -17 boulevard d'Argenson
35 rue de Chézy / 93 - 95 rue Perronet
37 rue de Chézy / 110 - 112 rue Perronet
47 - 51 rue de Chézy / 1 rue Édouard Nortier
50 - 50 bis rue de Chézy
52 rue de Chézy / 71 rue Pauline Borghèse
54 rue de Chézy / 80 rue Pauline Borghèse
56 rue de Chézy

La rue Chauveau

10 - 14 rue Chauveau / 43 -43 bis boulevard Victor Hugo
11 rue Chauveau
36 - 38 rue Chauveau / 36 boulevard du Château
62 - 64 rue Chauveau / 51 boulevard de la Saussaye
67 rue Chauveau / 76 boulevard de la Saussaye
69 rue Chauveau / 49 boulevard de la Saussaye
91 rue Chauveau / 70 boulevard Bourdon

La rue Cino Del Duca

26 rue Cino Del Duca
28 rue Cino Del Duca
30 rue Cino Del Duca
32 rue Cino Del Duca / 16 boulevard Victor Hugo

Le boulevard du Commandant Charcot

31 boulevard du Commandant Charcot / 27 boulevard Richard Wallace

39 boulevard du Commandant Charcot / 2 avenue de Bretteville

La rue des Dames Augustines

9 - 11 rue des Dames d'Augustines

15 - 17 rue des Dames d'Augustines / 51 - 53 - 55 - 57 boulevard Bineau

La rue Delabordère

1 rue Delabordère

1 bis rue Delabordère

18 rue Delabordère

29 - 29 bis rue Delabordère

31 - 33 rue Delabordère

La rue Deleau

2 rue Deleau / 90 boulevard Maurice Barrès

La rue Édouard Nortier

1 rue Édouard Nortier / 47 - 51 rue de Chézy

3 rue Édouard Nortier

5 - 7 rue Édouard Nortier

9 rue Édouard Nortier

28 - 30 rue Édouard Nortier

34 rue Édouard Nortier

36 - 38 rue Édouard Nortier / 20 boulevard du Château

40 - 42 rue Édouard Nortier / 31 boulevard du Château

54 rue Édouard Nortier

56 rue Édouard Nortier

56 bis rue Édouard Nortier / 2 square Chanton

60 - 62 rue Édouard Nortier / 52 boulevard de la Saussaye / 1 square Chanton

61 - 63 rue Édouard Nortier

64 - 66 rue Édouard Nortier / 29 boulevard de la Saussaye

La rue Ernest Deloison

22 rue Ernest Deloison

La rue de la Ferme

19 rue de la Ferme

21 rue de la Ferme

21 bis - 23 rue de la Ferme

La rue Frédéric Passy

11 - 15 rue Frédéric Passy

La rue Henrion Berthier

1 à 11 rue Henrion Berthier

Le boulevard Inkermann

17 - 25 boulevard Inkermann / 62 - 72 rue Perronet (Lycée Pasteur)

20 boulevard Inkermann

22 - 24 boulevard Inkermann

28 - 30 boulevard Inkermann

32 boulevard Inkerman

34 boulevard Inkermann / 37 rue Pauline Borghèse

36 boulevard Inkermann / 42 - 44 rue Pauline Borghèse

38 boulevard Inkermann

40 - 42 - 44 boulevard Inkermann

45 - 47 boulevard Inkermann

46 boulevard Inkermann

La rue Jacques Dulud

51-53 -55- 57 rue Jacques Dulud

67 rue Jacques Dulud / 84 rue Charles Laffitte

Le boulevard du Général Koenig

11 boulevard du Général Koenig / 9 rue Casimir Pinel

109 boulevard du Général Koenig

Le boulevard du Général Leclerc

64 boulevard du Général Leclerc / 189 – 193 boulevard Bineau

La rue de Longchamp

32 rue de Longchamp

74 rue de Longchamp
83 rue de Longchamp

L'avenue de Madrid

19 avenue de Madrid

Le boulevard Maillot

8 bis boulevard Maillot / 2 - 4 Raoul Nordling
10 boulevard Maillot / 1 rue Raoul Nordling
48 boulevard Maillot / 51 rue Charles Laffitte
60 boulevard Maillot / 2 boulevard des Sablons

Le boulevard Maurice Barrès

62 - 64 boulevard Maurice Barrès / 1 - 3 boulevard des Sablons / 61 - 63 rue Charles Laffitte
68 boulevard Maurice Barrès / 69 rue Charles Laffitte
74 boulevard Maurice Barrès (Square du Capitaine Claude Barrès)
88 boulevard Maurice Barrès / 85 - 87 rue Charles Laffitte
90 boulevard Maurice Barrès / 2 rue Deleau
92 boulevard Maurice Barrès / 91 rue Charles Laffitte

La rue Parmentier

1 rue Parmentier / 32 avenue du Roule
3 - 5 bis - 7 rue Parmentier
9 - 11 rue Parmentier / 1- 3 rue Pierre Chérest
13 à 21 rue Parmentier / 1 à 7 rue Perronet / 2 à 16 Pierre Chérest
26 rue Parmentier

La rue Pauline Borghèse

2 - 4 rue Pauline Borghèse / 21 boulevard Victor Hugo
14 - 16 rue Pauline Borghèse / 29 boulevard Victor Hugo
34 rue Pauline Borghèse
37 rue Pauline Borghèse / 34 boulevard d'Inkermann
40 rue Pauline Borghèse
42 - 44 rue Pauline Borghèse / 36 boulevard d'Inkermann
71 rue Pauline Borghèse / 52 rue de Chézy
80 rue Pauline Borghèse / 54 rue de Chézy

La rue Perronet

1 à 7 rue Perronet / 2 à 16 rue Pierre Chérest / 13 à, 21 rue Parmentier

62 -72 rue Perronet / 17 -25 boulevard d'Inkermann
83 - 85 rue Perronet
93 - 95 rue Perronet / 35 rue de Chézy
110 - 112 rue Perronet / 37 rue de Chézy
113 rue Perronet / 22 rue de l'Amiral de Joinville
115 rue Perronet / 9 rue de l'Amiral de Joinville
131 rue Perronet / 11 boulevard du Château
134 - 136 rue Perronet
146 rue Perronet
148 rue Perronet
150 rue Perronet
152 bis rue Perronet

La rue Pierre Chérest

1 - 3 rue Pierre Chérest / 9 - 11 rue Parmentier
2 à 16 Pierre Chérest / 1 à 7 rue Perronet / 13 à 21 rue Parmentier
7 - 9 rue Pierre Chérest
11 rue Pierre Chérest
13 rue Pierre Chérest
15 rue Pierre Chérest

La rue Raoul Nordling

1 rue Raoul Nordling / 10 boulevard Maillot
2 - 4 rue Raoul Nordling / 8 bis boulevard Maillot
5 rue Raoul Nordling / 1 rue Charles Laffitte

Le boulevard Richard Wallace

15 - 17 boulevard Richard Wallace
27 boulevard Richard Wallace / 31 boulevard du Commandant Charcot

L'avenue du Roule

32 avenue du Roule / 1 rue Parmentier
34 avenue du Roule
36 avenue du Roule

Le boulevard des Sablons

1 - 3 boulevard des Sablons / 61 - 63 rue Charles Laffitte / 62 - 64 boulevard Maurice Barrès
2 boulevard des Sablons / 60 boulevard Maillot
4 boulevard des Sablons / 59 rue Charles Laffitte

La rue Saint James

2 rue Saint James / 17 - 19 rue du Bois de Boulogne
10 rue Saint James
13 - 17 rue Saint James
20 rue Saint James
22 rue Saint James

L'avenue Sainte Foy

24 -28 avenue Sainte Foy / boulevard d'Argenson
50 avenue Sainte Foy / 1 boulevard du Château

Le boulevard de la Saussaye

7 boulevard de la Saussaye / 52 boulevard d'Argenson
8 boulevard de la Saussaye
10 boulevard de la Saussaye
29 boulevard de la Saussaye / 64 - 66 rue Édouard Nortier
49 boulevard de la Saussaye / 69 rue Chauveau
51 boulevard de la Saussaye / 62 - 64 rue Chauveau
52 boulevard de la Saussaye / 60 - 62 rue Édouard Nortier / 1 Square Chanton
66 - 68 boulevard de la Saussaye / 180 - 182 boulevard Bineau
70 -72 boulevard de la Saussaye
76 boulevard de la Saussaye / 67 rue Chauveau

Le boulevard Victor Hugo

16 boulevard Victor Hugo / 32 rue Cino Del Duca
21 boulevard Victor Hugo / 2 - 4 rue Pauline Borghèse
29 boulevard Victor Hugo / 14 - 16 rue Pauline Borghèse
43 - 43 bis boulevard Victor Hugo / 10 - 14 rue Chauveau
70 boulevard Victor Hugo

La rue de Villiers

21 - 25 rue de Villiers / 52 - 54 Boulevard Bineau

C - LES BATIMENTS « REFERENCES » DE LA ZONE UC

-- La Fondation Paul Parquet --

37 à 43 boulevard Paul Emile Victor (anciennement boulevard de Courbevoie)

-- La Guinguette « Les Pieds dans l'Eau » --

37 -39 boulevard du Parc

LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

Numéro de l'arbre sur plan	Nom Latin	Nom Français	Localisation
1	<i>Cedrus libani</i>	Cèdre du Liban	École Charcot
2	<i>Cedrus atlantica 'Glauc'</i>	Cèdre bleu de l'Atlas	École Charcot
3	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier commun	14 rue Windsor
4	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	109 Bld Koenig
5	<i>Celtis australis</i>	Micocoulier	Parc Folie St James
6	<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	Parc Folie St James
7	<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	5 Bld de la Saussaye
8	<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	39 Bld d'Argenson
9	<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	Collège Maurois
10	<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	Bas du Bld Argenson
11	<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	Bas du Bld Argenson
12	<i>Cladastris lutea</i>	Virgilier à bois jaune	Face Collège Maurois
13	<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	Face Collège Maurois
14	<i>Araucaria araucana</i>	Désespoir des singes	52 Bld Argenson
15	<i>Pinus nigra austriaca</i>	Pin noir d'Autriche	9 Bld Saussaye
16	<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	6-8 Bld du Château (Consulat du Japon)
17	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier commun	Square Massiani
18	<i>Ulmus?</i>	Orme	28 Bld Argenson
19	<i>Thuja occidentalis</i>	Thuya du Canada	Square Jean Mermoz
20	<i>Cedrus atlantica 'Glauc'</i>	Cèdre bleu de l'Atlas	Square Jean Mermoz
21	<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	7-9-11 Bld Inkerman
22	<i>Taxus baccata</i>	If commun	26 Villa du Roule
23	<i>Cedrus deodara</i>	Cèdre de l'Himalaya	Ecole Madeleine Michelis
24	<i>Celtis australis</i>	Micocoulier	23-25 Bld Victor Hugo

25	<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	40 Bld Victor Hugo
26	<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	64-66 Bld Inkerman
27	<i>Aesculus x carnea</i>	Marronnier rouge	64-66 Bld Inkerman
28	<i>Ulmus</i>	Orme	32 Bld Inkerman
29	<i>Ailanthus altissima</i>	Faux vernis du Japon	25 Bld Inkerman
30	<i>Tilia tomentosa</i>	Tilleul argenté	Square Beloeil
31	<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	Square Beloeil
32	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	Square Beloeil
33	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	Square Beloeil
34	<i>Cedrus libani</i>	Cèdre du Liban	Crystal Park
35	<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	Crystal Park
36	<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	Crystal Park
37	<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	Crystal Park
38	<i>Sequoia sempervirens</i>	Sequoia toujours vert	27Bis Bld Saussaye
39	<i>Pinus nigra austriaca</i>	Pin noir d'Autriche	19-21 Bld Saussaye
40	<i>Pinus nigra austriaca</i>	Pin noir d'Autriche	17 Bld Saussaye
41	<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	Jatte côté petit bras Face stade Monclar
42	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	Face 44 Bld du Parc
43	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	Face 32-34 Bld du Parc
44	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	Face 32-34 Bld du Parc
45	<i>Ulmus campestris</i>	Orme champêtre	Face 16 Bld du Parc
46	<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	Quai de Seine face 60 Georges Seurat
47	<i>Populus euramericana</i>	Peuplier euraméricain	7 Bld Vital Bouhot
48	<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	7 rue Benjamin Constant
49	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	7 rue Benjamin Constant - Lieutenant Boncourt
50	<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'orient	Angle Paul Emile Victor / Monclar côté Seine
51	<i>Torreya nucifera</i>	Torreya du Japon	19 Avenue de Madrid
52	<i>Taxus baccata</i>	If commun	Square Beloeil
53	<i>Acer saccharinum 'Wieri'</i>	Erable lacinié	18 rue du Château
54	<i>Cedrus atlantica</i>	Cèdre de l'Atlas	Square Musset
55	<i>Cedrus atlantica 'Glauc'</i>	Cèdre bleu de l'Atlas	Square Rops
56	<i>Cedrus atlantica 'Glauc'</i>	Cèdre bleu de l'Atlas	15 Bld de la Saussaye Angle Perronet
57	<i>Sequoiadendron giganteum</i>	Sequoia géant	Square Massiani

58	<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	Crystal Park
59	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier commun	Crystal Park
60	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier commun	Crystal Park
61	<i>Taxus baccata</i>	If commun	42 Boulevard Victor Hugo
62	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	55 Bld du Parc Passage du stade Jatte
63	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane commun	7 rue Benjamin Constant
64	<i>Populus x euramericana</i>	Peuplier euraméricain	Passage du stade Jatte
66	<i>Acer saccharinum</i>	Érable argenté	Place Winston Churchill

LISTE DES MONUMENTS FUNERAIRES DU CIMETIERE DIT « ANCIEN » RUE VICTOR NOIR

- CHAPELLE FUNERAIRE** de la famille A. Aublet
 - **Bas-relief** : Ange endormi

- CHAPELLE FUNERAIRE** de la famille Brisson

- CHAPELLE FUNERAIRE** de la famille Haincque de Saint Dénoc
 - Ensemble de 3 **Verrières** : Grisailles et Vierge de l'Assomption

- CHAPELLE FUNERAIRE** de la famille Lhermitteau
 - **Bas-relief** : Ange

- CHAPELLE FUNERAIRE** de la famille Marbeau de Las Cases

- CHAPELLE FUNERAIRE** de la famille Michonis

- CHAPELLE FUNERAIRE** du baron Félix Oppenheim
 - **Bas-relief** : Les 3 âges de la vie
- CHAPELLE FUNERAIRE** des familles Th. Péthocchino et Yves Ravilly
 - **Statue** : Ange gardien

- CHAPELLE FUNERAIRE** de la famille Soubiran

- TOMBEAU** d'Alexandre André Marcel et Pierre Marie Marcel

- CHAPELLE** Polishchuk Taisiya

- TOMBEAU** de Georges et Léon Michel (non étudié)
 - **Relief – semi - Méplat** en médaillon : portrait des deux frères Michel

- TOMBEAU** des familles Moulefrarine Dutocq

- TOMBEAU** de la famille Rouaille de Rouville

- TOMBEAU** de Maurice Rouvier
 - **Buste** de Maurice Rouvier

- TOMBEAU** des familles Thomas et Cosson
 - **Haut – relief** : Adam et Ève chassés du Paradis

- TOMBEAU** de Pauline Tiesse

- TOMBEAU** de la famille Anzani

- TOMBEAU** des familles Avenant et Robbe
 - **Bas– relief** : Portrait de Charles Guillemoto

- TOMBEAU** des familles Balve, Lesport, Matillon
 - Ensemble de 3 **SCULPTURES** : représentations de Marie-Louise Matillon

- TOMBEAU** des familles Cohn et Prunet

- TOMBEAU** de la famille Cochet

- TOMBEAU** de la famille Colle

- TOMBEAU** d'Abel Couvreur

- TOMBEAU** des familles Dujardin et Beaumetz

- TOMBEAU** de Joseph-François Garnier
 - **Bas-relief** : Portrait de F. Garnier

- TOMBEAU** des familles Gombault Darnaud
 - **Bas-relief** : Ange gardien

- TOMBEAU** de Jacques et Henriette Grosjean

- TOMBEAU** de l'abbé Charles-Joseph Hennet

- TOMBEAU** de Jozef Maria Hoeno-Wronski (non étudié)
 - **Buste** : Portrait de Jozef Maria Hoeno-Wronski

•**TOMBEAU** des familles Jeandron et Ferry

•**TOMBEAU** de la famille Jeannest Blum

•**TOMBEAU** de la famille Karbowski

•**MONUMENT** dit Monument du Général Henrion-Bertier

- **Buste** : portrait du Général Henrion-Bertier
- **Statue** : Pleureuse

•**MONUMENT** dit Monument des Curés de Neuilly

•**MONUMENT AUX MORTS** de la guerre de 1870 dut du Souvenir Français

- **Groupe sculpté** : La Patrie soutenant un soldat



PIECE N°4.2.3

**LISTE DES ESSENCES D'ARBRES A PLANTER
OU VENANT EN REMPLACEMENT DES ARBRES
REMARQUABLES ET DES ARBRES DE HAUTE
TIGE SUPPRIMES**

Nom Français	Genre/Espèce/Cultivar	Hauteur	Largeur du houppier
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	20-40m	12-20m
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	30m	8-10m
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	20-40m	10-25m
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	25-40m	10-20m
Févier d'Amérique	<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Inermis'	15-25m	8-10m
Noyer noir	<i>Juglans nigra</i>	20-30m	15-20m
Peuplier du Canada	<i>Populus canadensis</i> 'Robusta'	30-35m	12-15m
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	30-40m	15-25m
Chêne chevelu	<i>Quercus cerris</i>	25-40m	10-15m
Chêne rouvre	<i>Quercus petraea</i>	20-35m	15-20m
Chêne rouge d'Amérique	<i>Quercus rubra</i>	25-30m	10-15m
Chêne écarlate	<i>Quercus coccinea</i>	20-25m	8-12m
❖ Cèdre de l'Atlas	❖ <i>Cedrus atlantica</i>	❖ 25-35m	❖ 10-12m
❖ Cèdre de l'Himalaya	❖ <i>Cedrus deodara</i>	❖ 15-20m	❖ 10-15m
❖ Cèdre du Liban	❖ <i>Cedrus libanii</i>	❖ 20-35m	❖ 15-20m
Platane d'orient	<i>Platanus orientalis</i>	35-40m	15-20m
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	15-20m	8-10m
Sophora du Japon	<i>Sophora japonica</i>	15-20m	12-15m
Tulipier de Virginie	<i>Liriodendron tulipifera</i>	25-35m	12-20m
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	20-25m	8-15m
Arbre aux quarante écus	<i>Ginkgo biloba</i> (Ne planter que les sujets mâles)	25-30m	10-15m
Mélèze	<i>Larix decidua</i>	35-50m	6-10m
❖ Metasequoia	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	30-35m	6-8m
❖ Sequoia géant	<i>Sequoiadendron giganteum</i>	50m	10-12m
❖ Sequoia toujours vert	<i>Sequoiadendron sempervirens</i>	30-40m	10-12m
❖ Pin noir d'Autriche	<i>Pinus nigra austriaca</i>	25-30m	10-12m
❖ Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>	20-30m	8-10m
❖ Pin pleureur de l'Himalaya	<i>Pinus wallichiana</i>	20-30m	10-12m
❖ Torreya	<i>Torreya nucifera</i>	20-25m	10-12m
❖ Cyprès de l'Arizona	<i>Cupressus arizonica</i>	15-20m	8-10m
Cyprès chauve	<i>Taxodium distichum</i>	25-30m	6-10m

PIECE N°4.2.4

CANALISATIONS DE GAZ HAUTE PRESSION (TRACE ET FICHE D'INFORMATION)

Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de NEUILLY-SUR-SEINE

1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune de NEUILLY-SUR-SEINE

La commune de NEUILLY-SUR-SEINE est concernée par une canalisation sous pression de transport de matières dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRTgaz
Région Val de Seine
(26 rue de Calais- 75436 PARIS CEDEX 09
TEL.: 01.40.23.36.36)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document infonnatif. La position mentionnée ne pennet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des infonnations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues des distances génériques disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 500 et PMS 23,9 bar	Sm	110m	145m
DN 200 et PMS 40 bar	Sm	35 m	50m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée. **En gras** : Les distances indiquées sont à considérer avec précaution car prises pour une PMS de 25 bar (au lieu de 23,9 bar).

Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

La zone intennédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DR.IRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

Zone justifiant vigilance et information

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans le tableau ci-dessus.



CANALISATIONS REGLEMENTEES DE TRANSPORT
DE MATIERES DANGEREUSES SOUS PRESSION
Commune de NEUILLY-SUR-SEINE

PIECE N°4.2.5

**PERIMETRE
DELIMITANT LES MAJORATIONS DES REGLES
DE CONSTRUCTION POUR LES LOGEMENTS
LIBRES ET SOCIAUX EN VERTU DES ARTICLES
L.127-1 ET L.123-1-11 DU CODE DE
L'URBANISME**

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE
NEUILLY SUR SEINE

Dossier d'information relatif à la
majoration des volumes
constructibles des logements libres et
sociaux

Plan des secteurs

Secteur I : zone dans laquelle s'applique la
majoration des volumes constructibles des
logements libres et sociaux.



Secteur II : zone exclue de la majoration
des volumes constructibles des logements
libres et sociaux.



Date: 25 mars 2011

Echelle: 1/4000

Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat

Conseil municipal du 28 avril 2011

