



Règlement

PLU Approuvé le 8 décembre 2005

Modifié le 11 décembre 2008

Modifié et Révisé le 15 avril 2010

Mis en compatibilité le 20 décembre 2010

Modifié le 10 février 2011

Mis en compatibilité le 29 mars 2011

Mis en compatibilité et Révisé le 12 avril 2012

SOMMAIRE

ZONE UA	- 8 -
Art. UA 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 8 -
Art. UA 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 8 -
Art. UA 3 – Accès et voiries	- 9 -
Art. UA 4 – Desserte par les réseaux	- 10 -
Art. UA 5 – Caractéristiques des terrains	- 11 -
Art. UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées	- 11 -
Art. UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- 12 -
Art. UA 8 – Implantation des constructions sur une même propriété	- 14 -
Art. UA 9 – Emprise au sol	- 16 -
Art. UA 10 – Hauteur des constructions	- 16 -
Art. UA 11 – Aspect extérieur et clôtures	- 18 -
Art. UA 12 – Stationnement	- 19 -
Art. UA 13 – Espaces libres et plantations	- 22 -
Art. UA 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol	- 23 -
ZONE UB	- 24 -
Art. UB 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 24 -
Art. UB 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 24 -
Art. UB 3 – Accès et voiries	- 25 -
Art. UB 4 – Desserte par les réseaux	- 26 -
Art. UB 5 – Caractéristiques des terrains	- 27 -
Art. UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées	- 27 -
Art. UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- 28 -
Art. UB 9 – Emprise au sol	- 32 -
Art. UB 10 – Hauteur des constructions	- 33 -
Art. UB 11 – Aspect extérieur et clôtures	- 34 -
Art. UB 12 – Stationnement	- 36 -
Art. UB 13 – Espaces libres et plantations	- 39 -
Art. UB 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol	- 40 -
ZONE UC	- 41 -
Art. UC 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 41 -
Art. UC 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 41 -
Art. UC 3 – Accès et voiries	- 42 -
Art. UC 4 – Desserte par les réseaux	- 43 -
Art. UC 5 – Caractéristiques des terrains	- 44 -
Art. UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées	- 44 -
Art. UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- 45 -
Art. UC 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- 48 -
Art. UC 9 – Emprise au sol	- 50 -
Art. UC 10 – Hauteur maximum	- 50 -
Art. UC 11 – Aspect extérieur et clôtures	- 52 -
Art. UC 12 – Stationnement	- 54 -
Art. UC 13 – Espaces libres et plantations	- 56 -
Art. UC 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol	- 58 -
ZONE UD	- 59 -
Art. UD 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 59 -
Art. UD 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 59 -
Art. UD 3 – Accès et voiries	- 60 -
Art. UD 5 – Caractéristiques des terrains	- 62 -
Art. UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées	- 62 -
Art. UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- 63 -
Art. UD 8 – Implantation des constructions sur une même propriété	- 65 -
Art. UD 9 – Emprise au sol	- 67 -
Art. UD 10 – Hauteur maximum	- 67 -
Art. UD 11 – Aspect extérieur et clôtures	- 69 -
Art. UD 12 – Stationnement	- 71 -
Art. UD 13 – Espaces libres et plantations	- 73 -
Art. UD 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol	- 75 -
ZONE UE	- 76 -
Art. UE 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 76 -
Art. UE 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 76 -
Art. UE 3 – Accès et voiries	- 77 -
Art. UE 4 – Desserte par les réseaux	- 77 -
Art. UE 5 – Caractéristiques des terrains	- 79 -
Art. UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées	- 79 -
Art. UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- 80 -

Art. UE 8 – Implantation des constructions sur une même propriété	82 -
Art. UE 9 – Emprise au sol	82 -
Art. UE 10 – Hauteur maximum	83 -
Art. UE 11 – Aspect extérieur et clôtures	84 -
Art. UE 12 – Stationnement	86 -
Art. UE 13 – Espaces libres et plantations	88 -
Art. UE 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol	90 -
ZONES UF a, UFb et UF c	- 91 -
Art. UF a, UF b et UF c 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	91 -
Art. UF a, UF b et UF c 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	91 -
Art. UF a, UF b et UF c 3 – Accès	92 -
Art. UF a, UF b et UF c 4 – Desserte par les réseaux	93 -
Art. UF a, UF b et UF c 5 – Caractéristiques des terrains	94 -
Art. UF a, UF b et UF c 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées	95 -
Art. UF a, UF b et UF c 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	95 -
Art. UF a, UF b et UF c 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	96 -
Art. UF a, UF b et UF c 9 – Emprise au sol	96 -
Art. UF a, UF b et UF c 10 – Hauteur maximum	97 -
Art. UF a, UF b et UF c 11 – Aspect extérieur / clôtures	98 -
Art. UF a, UF b et UF c 12 – Stationnement	98 -
Art. UF a, UF b et UF c 13 – Espaces libres et plantations	101 -
Art. UF a, UFb et UF c 14 – Coefficient d'occupation du sol	101 -
ZONE UF d	- 102 -
Art. UF d 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	102 -
Art. UF d 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	102 -
Art. UF d 3 – Accès et voirie	103 -
Art. UF d 4 – Desserte par les réseaux	103 -
Art. UF d 5 – Caractéristiques des terrains	104 -
Art. UF d 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées	104 -
Art. UF d 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	105 -
Art. UF d 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	106 -
Art. UF d 9 – Emprise au sol	106 -
Art. UF d 10 – Hauteur maximum	106 -
Art. UF d 11 – Aspect extérieur / clôtures	106 -
Art. UF d 12 – Stationnement	107 -
Art. UF d 13 – Espaces libres et plantations – sauf réhabilitation	109 -
Art. UF d 14 – Coefficient d'occupation du sol	109 -
ZONE UL	- 110 -
Art. UL 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	110 -
Art. UL 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	110 -
Art. UL 3 – Accès	110 -
Art. UL 4 – Desserte par les réseaux	111 -
Art. UL 5 – Caractéristiques des terrains	111 -
Art. UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées	111 -
Art. UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	112 -
Art. UL 8 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété	112 -
Art. UL 9 – Emprise au sol	112 -
Art. UL 10 – Hauteur maximum	112 -
Art. UL 11 – Aspect extérieur / Clôtures	112 -
Art. UL 12 – Stationnement	113 -
Art. UL 13 – Espaces libres et plantations	113 -
Art. UL 14 – Possibilité maximale d'occupation du sol	114 -
ZONE UP	- 115 -
Art. UP 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	115 -
Art. UP 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	115 -
Art. UP 3 – Accès et voirie	116 -
Art. UP 4 – Desserte par les réseaux	116 -
Art. UP 5 – Caractéristiques des terrains	117 -
Art. UP 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées	117 -
Art. UP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	118 -
Art. UP 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	118 -
Art. UP 9 – Emprise au sol	118 -
Art. UP 10 – Hauteur des constructions	118 -
Art. UP 11 – Aspect extérieur / Clôtures	119 -
Art. UP 12 – Stationnement	120 -
Art. UP 13 – Espaces libres et plantations	121 -
Art. UP 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol	121 -

ZONE UPm	- 122 -
Art. UPm 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 122 -
Art. UPm 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 122 -
Art. UPm 3 – Accès et voirie	- 123 -
Art. UPm 4 – Desserte par les réseaux	- 124 -
Art. UPm 5 – Caractéristiques des terrains	- 125 -
Art. UPm 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées.....	- 125 -
Art. UPm 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	- 125 -
Art. UPm 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	- 125 -
Art. UPm 9 – Emprise au sol.....	- 126 -
Art. UPm 10 – Hauteur des constructions.....	- 126 -
Art. UPm 11 – Aspect extérieur / Clôtures	- 126 -
Art. UPm 12 – Stationnement	- 127 -
Art. UPm 13 – Espaces libres et plantations.....	- 130 -
Art. UPm 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol.....	- 130 -
ZONE UPm2	- 131 -
Art. UPm2.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 131 -
Art. UPm2.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 131 -
Art. UPm 2.3 – Accès et voirie	- 131 -
Art. UPm2.4 – Desserte par les réseaux.....	- 132 -
Art. UPm 2.5 – Caractéristiques des terrains.....	- 133 -
Art. UPm2.6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées.....	- 133 -
Art. UPm2.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- 134 -
Art. UPm2.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	- 134 -
Art. UPm2.9 – Emprise au sol.....	- 134 -
Art. UPm 2.10 – Hauteur des constructions	- 134 -
Art. UPm2.11 – Aspect extérieur / Clôtures	- 134 -
Art. UPm2.12 – Stationnement.....	- 135 -
Art. UPm2.13 – Espaces libres et plantations.....	- 136 -
Art. UPm2.14 – Possibilités maximales d’occupation du sol.....	- 137 -
ZONE UPm3	- 138 -
Art. UPm3. 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 138 -
Art. UPm3. 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 138 -
Art. UPm3. 3 – Accès et voirie	- 138 -
Art. UPm3. 4 – Desserte par les réseaux	- 139 -
Art. UPm3. 5 – Caractéristiques des terrains.....	- 140 -
Art. UPm3. 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées..	- 140 -
Art. UPm3. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- 141 -
Art. UPm3. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	- 141 -
Art. UPm3. 9 – Emprise au sol	- 141 -
Art. UPm3. 10 – Hauteur des constructions.....	- 141 -
Art. UPm3. 11 – Aspect extérieur / Clôtures	- 141 -
Art. UPm3. 12 – Stationnement	- 143 -
Art. UPm3. 13 – Espaces libres et plantations.....	- 144 -
Art. UPm3. 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol.....	- 145 -
ZONE US	- 146 -
Art. US 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits.....	- 146 -
Art. US 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 146 -
Art. US 3 – Accès et voirie.....	- 147 -
Art. US 4 – Desserte par les réseaux.....	- 147 -
Art. US 5 – Caractéristiques des terrains.....	- 149 -
Art. US 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.....	- 149 -
Art. US 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	- 149 -
Art. US 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	- 150 -
Art. US 9 – Emprise au sol	- 150 -
Art. US 10 – Hauteur des constructions.....	- 151 -
Art. US 11 – Aspect extérieur / Clôtures.....	- 151 -
Art. US 12 – Stationnement	- 153 -
Art. US 13 – Espaces libres et plantations	- 155 -
Art. US 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol	- 155 -
ZONE UZ 1 A	- 157 -
Art. UZ 1 A.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits.....	- 157 -
Art. UZ 1 A.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 157 -
Art. UZ 1 A.3 – Accès	- 158 -
Art. UZ 1 A.4 – Desserte par les réseaux.....	- 158 -
Art. UZ 1 A.5 – Caractéristiques des terrains	- 159 -
Art. UZ 1 A.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées.....	- 159 -
Art. UZ 1 A.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	- 160 -
Art. UZ 1 A.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	- 160 -
Art. UZ 1 A.9 – Emprise au sol.....	- 160 -

Art. UZ 1 A.10 – Hauteur maximum	- 160 -
Art. UZ 1 A.11 – Aspect extérieur et clôtures	- 164 -
Art. UZ 1 A.12 - Stationnement	- 165 -
Art. UZ 1 A.13 – Espaces libres et plantations.....	- 168 -
Art. UZ 1 A.14 – Possibilité maximale d’occupation du sol	- 169 -
ZONE UZ 1 B	- 170 -
Art. UZ 1 B.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 170 -
Art. UZ 1 B.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 170 -
Art. UZ 1 B.3 - Accès	- 171 -
Art. UZ 1 B.4 – Desserte par les réseaux.....	- 171 -
Art. UZ 1 B.5 – Caractéristiques des terrains	- 172 -
Art. UZ 1 B.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées.....	- 172 -
Art. UZ 1 B.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	- 173 -
Art. UZ 1 B.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	- 173 -
Art. UZ 1 B.9 – Emprise au sol.....	- 173 -
Art. UZ 1 B.10 – Hauteur maximum	- 173 -
Art. UZ 1 B.11 – Aspect extérieur et clôtures	- 176 -
Art. UZ 1 B.12 - Stationnement	- 177 -
Art. UZ 1 B.13 – Espaces libres et plantations.....	- 180 -
Art. UZ 1 B.14 – Possibilité maximale d’occupation du sol	- 180 -
ZONE UZ 1 C	- 181 -
Art. UZ 1 C.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 181 -
Art. UZ 1 C.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 181 -
Art. UZ 1 C.3 - Accès	- 182 -
Art. UZ 1 C.4 – Desserte par les réseaux.....	- 182 -
Art. UZ 1 C.5 – Caractéristiques des terrains	- 183 -
Art. UZ 1 C.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées.....	- 183 -
Art. UZ 1 C.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	- 183 -
Art. UZ 1 C.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	- 184 -
Art. UZ 1 C.9 – Emprise au sol.....	- 184 -
Art. UZ 1 C.10 – Hauteur maximum.....	- 184 -
Art. UZ 1 C.11 – Aspect extérieur et clôtures.....	- 185 -
Art. UZ 1 C.12 - Stationnement	- 186 -
Art. UZ 1 C.13 – Espaces libres et plantations.....	- 187 -
Art. UZ 1 C.14 – Possibilité maximale d’occupation du sol	- 187 -
ZONE UZ 2	- 190 -
Art. UZ 2.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 190 -
Art. UZ 2.2 – Types d’occupations et utilisations des sols soumis à conditions particulières	- 190 -
Art. UZ 2.3 - Accès et voirie	- 191 -
Art. UZ 2.4 - Desserte par les réseaux	- 191 -
Art. UZ 2.5 - Caractéristiques des terrains	- 192 -
Art. UZ 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques	- 192 -
Art. UZ 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- 193 -
Art. UZ 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres à l’intérieur de la ZAC.....	- 194 -
Art. UZ 2.9 - Emprise au sol	- 194 -
Art. UZ 2.10- Hauteur des constructions	- 194 -
Art. UZ 2.11 - Aspect extérieur des constructions	- 195 -
Art. UZ 2.12 - Stationnement	- 197 -
Art. UZ 2.13 - Espaces libres et plantations	- 199 -
Art. UZ 2.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol	- 199 -
ZONE UZ 3	- 201 -
Art. UZ 3.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 201 -
Art. UZ 3.2 – Types d’occupations et utilisations des sols soumis à conditions particulières	- 201 -
Art. UZ 3.3 - Accès et voirie	- 201 -
Art. UZ 3.4 - Desserte par les réseaux	- 202 -
Art. UZ 3.5 - Caractéristiques des terrains	- 203 -
Art. UZ 3.6 - Implantation des constructions par rapport aux espaces publics, voies, places et jardins publics	- 203 -
Art. UZ 3.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites autres que les espaces publics	- 204 -
Art. UZ 3.8 - Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres.....	- 205 -
Art. UZ 3.9 - Emprise au sol	- 206 -
Art. UZ 3.10- Hauteur maximum.....	- 206 -
Art. UZ 3. 11 – Aspect extérieur et clôtures.....	- 207 -
Art. UZ 3.12 - Stationnement	- 208 -
Art. UZ 3.13 – Espaces libres et plantations.....	- 210 -
Art. UZ 3.14 – Possibilités maximales d’occupation du sol	- 210 -
ZONE UZ 4 A	- 213 -
Art. UZ 4 A.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits.....	- 213 -
Art. UZ 4 A.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 213 -
Art. UZ 4 A.3 – Accès et voirie.....	- 214 -

Art. UZ 4 A.4 – Desserte par les réseaux.....	- 214 -
Art. UZ 4 A.5 – Caractéristiques des terrains	- 215 -
Art. UZ 4 A.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux emprises publiques et au mail	- 215 -
Art. UZ 4 A.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	- 216 -
Art. UZ 4 A.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	- 217 -
Art. UZ 4 A.9 – Emprise au sol.....	- 217 -
Art. UZ 4 A.10 – Hauteur maximum	- 217 -
Art. UZ 4 A.11 – Aspect extérieur et clôtures.....	- 218 -
Art. UZ 4 A.12 – Stationnement	- 220 -
Art. UZ 4 A.13 – Espaces libres.....	- 221 -
Art. UZ 4 A.14 – possibilité maximum d’occupation du sol	- 222 -
ZONE UZ 4 B	- 223 -
Art. UZ 4 B.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 223 -
Art. UZ 4 B.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 223 -
Art. UZ 4 B.3 – Accès et voirie.....	- 224 -
Art. UZ 4 B.4 – Desserte par les réseaux.....	- 224 -
Art. UZ 4 B.5 – Caractéristiques des terrains	- 225 -
Art. UZ 4 B.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.....	- 225 -
Art. UZ 4 B.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	- 226 -
Art. UZ 4 B.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	- 227 -
Art. UZ 4 B.9 – Emprise au sol.....	- 227 -
Art. UZ 4 B.10 – Hauteur maximum	- 228 -
Art. UZ 4 B.11 – Aspect extérieur et clôtures.....	- 229 -
Art. UZ 4 B.12 – Stationnement	- 230 -
Art. UZ 4 B.13 – Espaces libres et plantations.....	- 232 -
Art. UZ 4 B.14 – Possibilité maximum d’occupation du sol	- 232 -
ZONE UZ 5	- 234 -
Art. UZ 5.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 234 -
Art. UZ 5.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 234 -
Art. UZ 5.3 – Accès et voirie.....	- 235 -
Art. UZ 5.4 – Desserte par les réseaux.....	- 235 -
Art. UZ 5.5 – Caractéristiques des terrains	- 236 -
Art. UZ 5.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics.....	- 236 -
Art. UZ 5.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	- 237 -
Art. UZ 5.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- 239 -
Art. UZ 5.9 – Emprise au sol.....	- 242 -
Art. UZ 5.10 – Hauteur maximale des constructions.....	- 242 -
Art. UZ 5.11 – Aspect extérieur/protection des sites	- 243 -
Art. UZ 5.12 – Stationnement	- 245 -
Art. UZ 5.13 – Espaces collectifs et plantations.....	- 247 -
Art. UZ 5.14 – Possibilités maximales d’occupation du sol	- 247 -
ZONE UZ 6 A	- 249 -
Art. UZ 6 A.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 249 -
Art. UZ 6 A.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 249 -
Art. UZ 6 A.3 – Accès et voirie.....	- 250 -
Art. UZ 6 A.4 – Desserte par les réseaux.....	- 250 -
Art. UZ 6 A.5 – Caractéristiques des terrains	- 251 -
Art. UZ 6 A.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public	- 251 -
Art. UZ 6 A.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	- 252 -
Art. UZ 6 A.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres à l’intérieur de la ZAC.....	- 253 -
Art. UZ 6 A.9 – Emprise au sol.....	- 254 -
Art. UZ 6 A.10 Hauteur maximum.....	- 254 -
Art. UZ 6 A.11 Aspect extérieur des constructions.....	- 256 -
Art. UZ 6 A.12 Stationnement.....	- 259 -
Art. UZ 6 A.13 – Espaces libres et plantations.....	- 261 -
Art. UZ 6 A.14 – Possibilités maximales d’occupation du sol	- 262 -
ZONE UZ 6 B	- 264 -
ZONE UZ 7	- 266 -
Art. UZ 7.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits	- 266 -
Art. UZ 7.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 266 -
Art. UZ 7.3 – Accès et voirie.....	- 267 -
Art. UZ 7.4 – Desserte par les réseaux.....	- 267 -
Art. UZ 7.5 – Caractéristiques des terrains	- 268 -
Art. UZ 7.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	- 268 -
Art. UZ 7.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	- 269 -
Art. UZ 7.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- 271 -
Art. UZ 7.9 – Emprise au sol.....	- 271 -
Art. UZ 7.10 Hauteur maximum.....	- 271 -
Art. UZ 7.11 Aspect extérieur des constructions.....	- 273 -
Art. UZ 7.12 Stationnement.....	- 275 -

Art. UZ 7.13 – Espaces libres et plantations.....	- 276 -
Art. UZ 7.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol	- 276 -
ZONE UZ9	- 278 -
UZ9L : le règlement de la zone UL s'applique	- 278 -
UZ9S : le règlement de la zone US s'applique.....	- 278 -
UZ9F : le règlement est le suivant.....	- 278 -
Art. UZ9F 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	- 278 -
Art. UZ9F 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	- 278 -
Art. UZ9F 3 – Accès et voirie	- 279 -
Art. UZ9F 4 – Desserte par les réseaux	- 279 -
Art. UZ9F 5 – Caractéristiques des terrains.....	- 280 -
Art. UZ9F 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées.....	- 280 -
Art. UZ9F 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- 281 -
Art. UZ9F 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- 281 -
Art. UZ9F 9 – Emprise au sol.....	- 281 -
Art. UZ9F 10 – Hauteur maximum	- 281 -
Art. UZ9F 11 – Aspect extérieur / clôtures	- 281 -
Art. UZ9F 12 – Stationnement.....	- 282 -
Art. UZ9F 13 – Espaces libres et plantations – sauf réhabilitation.....	- 283 -
Art. UZ9F 14 –possibilités maximales d'occupation du sol.....	- 284 -
ANNEXES DU REGLEMENT	- 285 -
Annexe 4 a _DEFINITIONS	- 286 -
Annexe 4 b _SCHEMA DU PLATEAU DE NIVELLEMENT ET PLAN DES COURBES DE NIVEAU.....	- 289 -
Annexe 4 c _CAHIER DES RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES	- 291 -
Annexe 4 d _CALCULS DES SHON ET SHOB.....	- 345 -
Annexe 4 e _DEFINITION DES SAILLIES.....	- 348 -
Annexe 4 f _INSTALLATIONS CLASSEES.....	- 349 -
Annexe 4 g _STOCKAGE DES DECHETS	- 351 -
Annexe 4 h _DESTINATION DES LOCAUX LISTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	- 353 -
Annexe 4 i _LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	- 358 -
ANNEXE 4 j _LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE REMARQUABLES	- 367 -
Annexe 4 k _IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	- 371 -
Annexe 4 l _LISTE DES ARBRES REMARQUABLES	- 382 -

Liste des articles modifiés lors des différentes procédures de modifications, révisions,... du PLU

Dans le cadre de la Révision simplifiée (Secteur du Tri Postal) et de la modification simplifiée (Bords de Seine) approuvées le 15 avril 2010 :

Création de la zone UPm2, Modification de l'article 10 de la zone UZ2

Dans le cadre de la Mise en compatibilité (Aménagement de la RD7) approuvée le 20 décembre 2010 :

Modification : de l'article 1 des zones UFa.b.c., UP et UZ2, de l'Annexe 4i

Dans le cadre de la Mise en compatibilité (secteur Diderot/Eboué/Marceau/Nouvelle) approuvée le 29 mars 2011 :

Création de la zone UPm3, Modification de l'Annexe 4i

Dans le cadre de la Révision simplifiée (Secteur Pont d'Issy) approuvée le 12 avril 2012

Modification : des articles 1, 10 et 14 de la zone UFd, des Annexes 4i et 4j

ZONE UA

Art. UA 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l’article UA2.
- l’ouverture et l’exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l’Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d’aménagement.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- le changement de destination des locaux commerciaux situés à rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représenté par un trait violet).
- la construction de bureaux, à l’exception de ceux indiqués à l’article 2.
- toute construction située dans la zone A du PPRI.

Art. UA 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d’énergie renouvelable.
- la construction de bureaux, à condition qu’ils fassent partie – sur une même unité foncière – d’un programme mixte de logements et de bureaux, et dans ce cas, que la surface des bureaux soit au plus égale à celle des logements projetés.
- l’extension d’immeubles de bureaux existants, à condition qu’elle soit réalisée dans la limite d’une SHON totale (SHON existante + SHON projetée) de 1 500 m².
- la reconstruction d’immeubles de bureaux après démolition, dans la limite de la SHON démolie, à condition que les autres articles du règlement soient respectés.

- les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6o du dossier).
- les projets de construction dans les parties de la zone UA où figurent d'anciennes carrières (voir annexe 6m du dossier), à condition qu'ils respectent l'avis de l'Inspection Générale des Carrières.
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 mètres, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Art. UA 3 – Accès et voiries

3.1 Voirie

- ◇ Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◇ Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse ou prolongée au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

- ◇ Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ◇ La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- ◇ Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.

- ◇ La largeur des entrées charretière est limitée à 6 mètres.

Art. UA 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h).

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire sauf dans l'île Saint-Germain, où il est séparatif.

4.2.1 Eaux usées

- ◇ Le branchement sur le réseau existant est obligatoire, sauf pour les constructions et les installations sur le Domaine Public Fluvial. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.
- ◇ Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2 Eaux pluviales

- ◇ A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ◇ Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.
- ◇ Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre.
- ◇ En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :
 - les eaux non infiltrées, sur le domaine privé, seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales par des réseaux de canalisation enterrés. Les eaux de ruissellement des balcons surplombant le domaine public doivent être recueillies à l'intérieur de la construction. Les pissettes et tout rejet d'eaux sur le domaine public sont interdits ;
 - tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ;
 - l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur : en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle (bassins, réservoirs, etc.) ;
 - le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :
 - ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire

- ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)
- des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.
- ◇ Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3 Entreposage des ordures ménagères

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 4g du règlement). Les conteneurs en attente de la collecte (cf. annexe 6k du dossier) devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

NOTA 1

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

NOTA 2 :

Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la collecte des eaux pluviales figurent dans la fiche n°2 « gestion alternative de l'eau ». Celles relatives à la gestion des déchets figurent dans la fiche n°6.

Art. UA 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6.1 – En l'absence d'indication à l'annexe 4k du règlement, et sous réserve de respecter l'article 6.3, la règle d'implantation est la suivante : à l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 5 m de l'axe de la voie existante ou future si un élargissement est prévu.

6.2 – Toutefois pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, on pourra autoriser des retraits partiels de la façade en longueur et/ou en hauteur par rapport au plan vertical de l'alignement.

Les façades devront intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets en attente de collecte.

6.3 – Les reculements définis au document graphique sont : angle rue du Général Leclerc – rue Victor Hugo, Ile Saint-Germain (le long du petit bras) entre allée des Ponts et boulevard des Iles, chemin des Montquartiers au sud du viaduc de la SNCF. Les constructions en sous-sol sont interdites.

6.4 - Pour les constructions neuves, en l'absence d'indication particulière figurant au document graphique, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2

Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

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

7.1 - Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou du retrait ou de la marge de reculement, lorsqu'ils sont imposés.

7.1.1 - Les constructions sont autorisées sur les limites de fond si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures, ou en retrait de ces limites conformément au paragraphe 7.3.

7.1.2 - Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est inférieure ou égale à 15 m : les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives joignant l'alignement et les façades sur ces limites ne doivent pas comporter d'ouvertures.

7.1.3 - Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 15 m : les constructions sont autorisées sur les limites séparatives joignant l'alignement si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures, ou en retrait de ces limites conformément au paragraphe 7.3.

7.1.4 – Pour les terrains d'angle, quelle que soit leur largeur, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures, ou en retrait de ces limites conformément au paragraphe 7.3.

7.2 - Au-delà de la bande des 20 m définie ci-dessus :

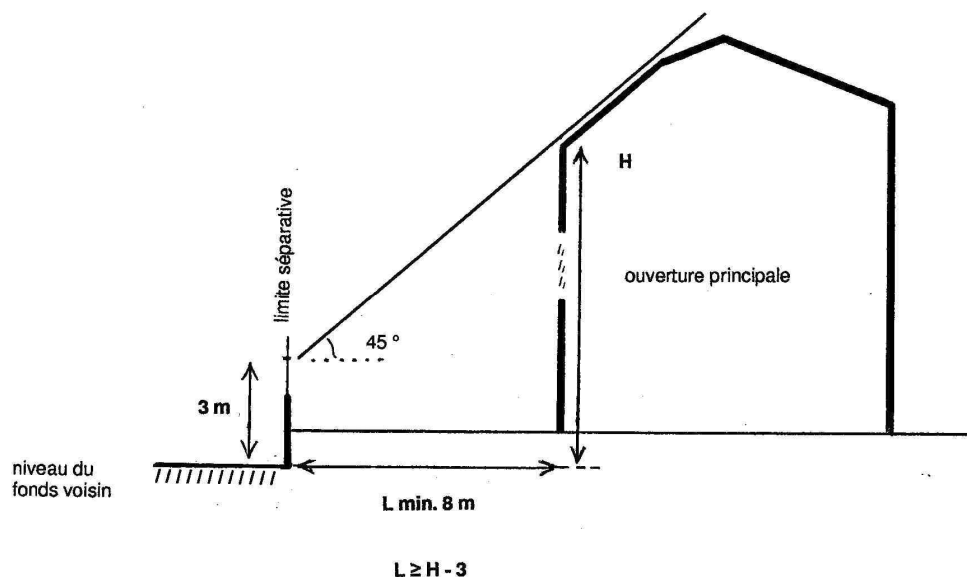
7.2.1 - Les constructions sur les limites séparatives quelles qu'elles soient sont interdites sauf :

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
- ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 3.20 m, avec une pente de toiture de 45° maximum,
- et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouvertures.

7.2.2 - Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.3.

7.3 - Dispositions relatives à l'implantation des façades en retrait

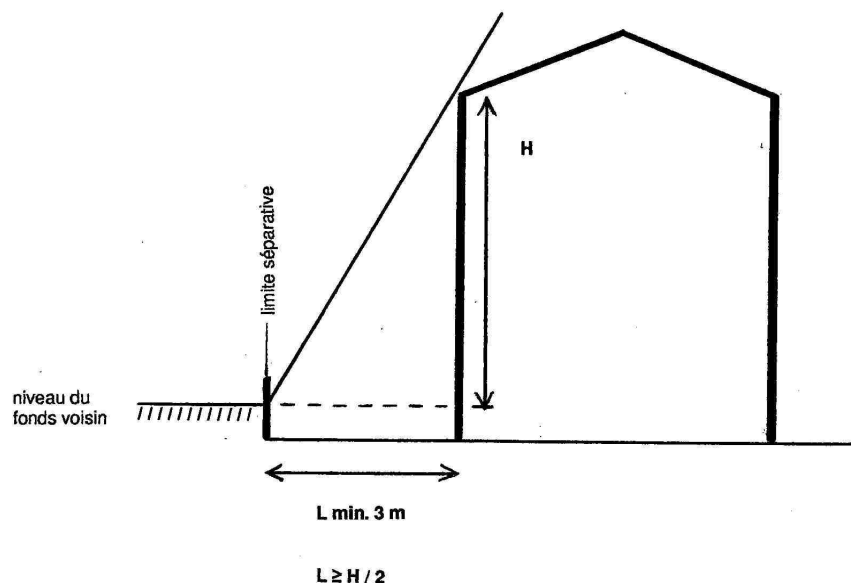
7.3.1 - La distance (L) comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade comportant une baie principale à une limite séparative doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H - 3$ (min 8 m)**



Lorsque les éléments de façade ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au milieu de chaque élément de façade, doit être au moins égale à la hauteur de cet élément diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H - 3$ (min 8 m)**
- La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au point le plus près de chaque élément de façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cet élément diminuée de 3 m, avec un minimum de 6 m : **$L \geq \frac{3}{4} (H - 3)$ (min 6 m)**

7.3.2 - La distance comptée perpendiculairement, en tout point, d'un élément de façade ne comportant pas de baie principale aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment en ce point, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ (min 3 m).**



7.4 – Règle de retrait au dernier niveau

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative, à condition que ce retrait soit au moins égal à 6 m et que la façade ne comporte pas d'éclairement autre que des pavés de verre.

NOTA 1

Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

NOTA 2

On définit par élément de façade toute partie d'une façade en débord d'au moins 0,80 m excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature ou les oriels d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

NOTA 3

Les pavés de verre ne constituent pas une ouverture.

NOTA 4

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum.

NOTA 5

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UA8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

NOTA 6

Pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la construction est mesurée jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

NOTA 7

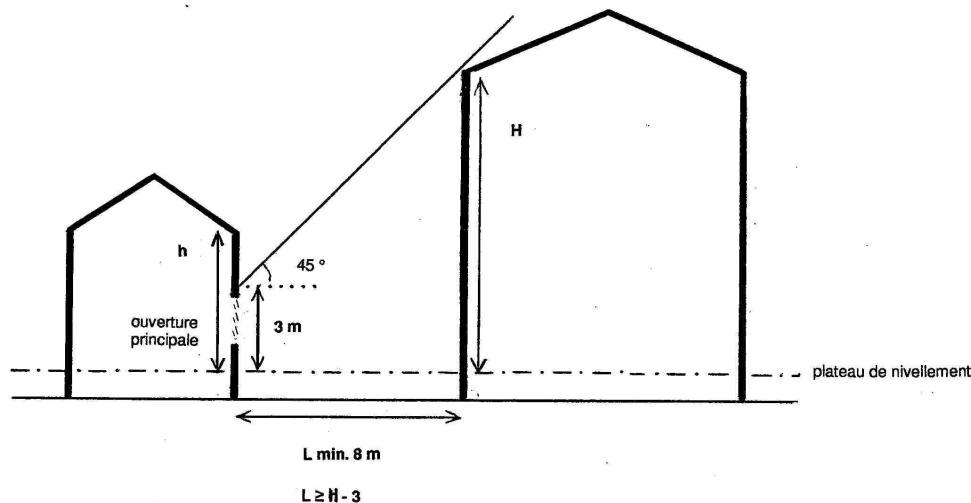
Pour l'application de l'article UA 7, la hauteur H désigne la différence d'altitude entre le point de l'élément de façade considéré et l'altitude du fonds voisin en vis-à-vis.

Art. UA 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes :

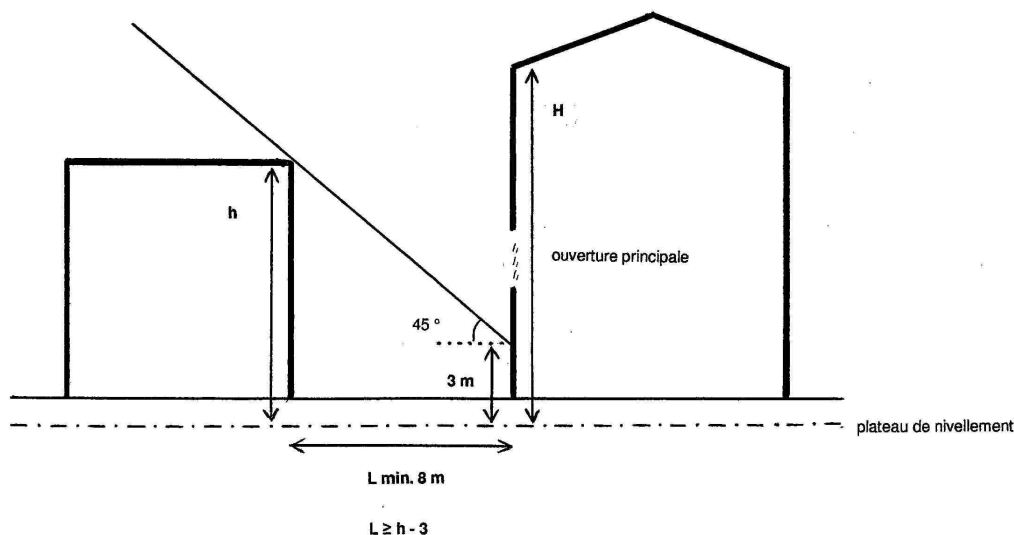
En tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celui-ci et le séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à :

- la hauteur de l'élément de façade le plus haut, diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m, si l'élément de façade le plus bas comporte des baies principales ;

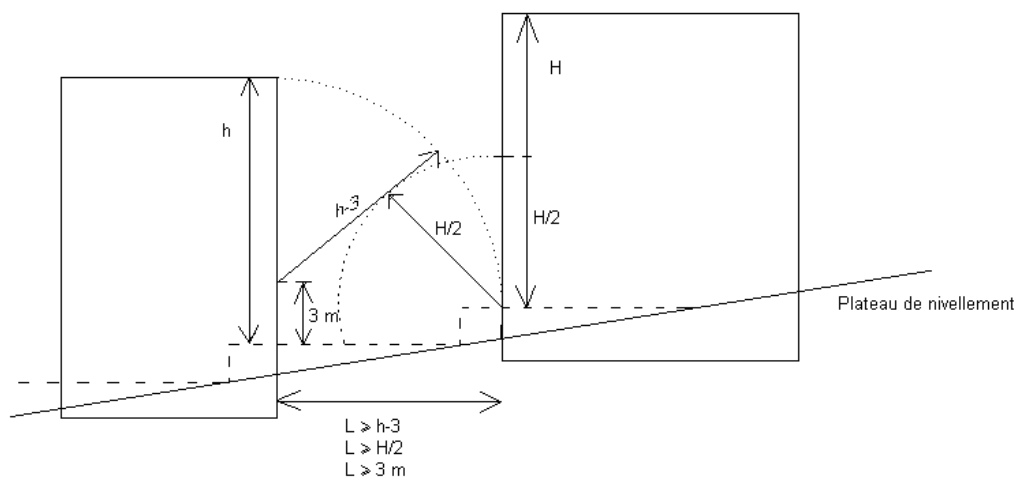


NOTA : la hauteur est mesurée par rapport au plateau de nivellement (les différents cas sont représentés sur les trois schémas de cet article).

- la hauteur de l'élément de façade le plus bas, diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m, si ce dernier ne comporte pas de baies principales et que l'élément de façade le plus haut en comporte ;



- la hauteur de l'élément de façade le plus bas, diminuée de 3 m, ou la moitié de la hauteur de l'élément de façade le plus haut, avec un minimum de 3 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



Art. UA 9 – Emprise au sol

9.1 - Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol (voir définition en annexe 4a du règlement) des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie. Pour les terrains d'angle définis en nota, l'emprise pourra être portée à 70%.

9.2 – Pour les terrains en pente sur les coteaux au Sud de la RD 989, on pourra tolérer des emprises au sol supérieures à la norme ci-dessus, pour les locaux visés à l'article 12-1 §2.

9.3 - Sur les axes commerciaux définis au plan, l'emprise maximale fixée à l'article 9-1 peut être portée à 100% de la superficie des terrains à condition que l'emprise supplémentaire autorisée soit affectée à une construction à rez-de-chaussée à usage de commerces et de leurs annexes.

9.4 - La limitation d'emprise au sol ne s'applique pas aux bâtiments des équipements publics définis à l'article L 112-2-3ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

9.5– Pour permettre l'accès au rez-de-chaussée surélevé des constructions projetées dans les zones couvertes par le PPRI, un supplément de 5% d'emprise au sol est autorisé, et exclusivement affecté aux terrasses, perrons, escaliers et passerelles d'accès au rez-de-chaussée.

9.6 - Pour les constructions existantes achevées avant le 1^{er} janvier 2009, la surface des locaux visés à l'article 4-3, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

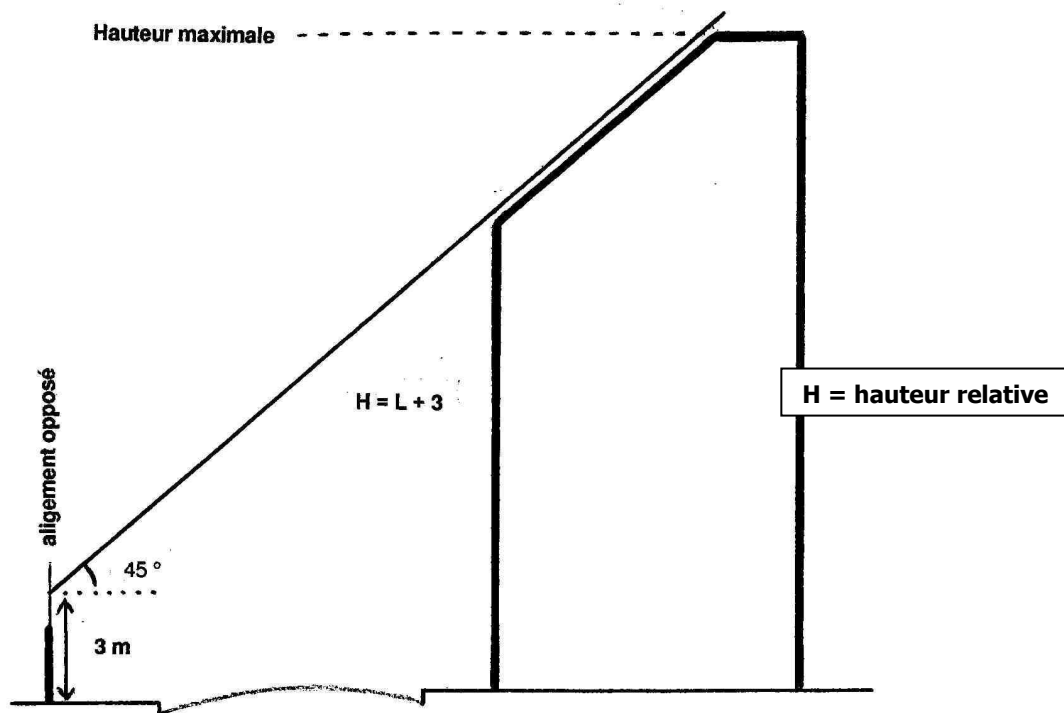
Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux visés à l'article 12-1 §3, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20m².

NOTA : Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum.

Art. UA 10 – Hauteur des constructions

10.1 – Hauteur relative

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée, la hauteur relative de chaque point des constructions est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 m et comptée horizontalement, qui sépare ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé : **soit $H \leq L + 3 \text{ m}$**



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou projeté de la voie la plus large ; une tolérance de 2 m supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine.

NOTA

Pour favoriser l'harmonisation des constructions sur la RD 989, il ne sera pas fait application de la règle 10-1-1^{er} alinéa.

10.2 – Hauteur maximale

- ◇ La hauteur des constructions y compris les édicules et les installations techniques (sauf cas mentionnés à l'article 11.2.3), à l'exception des cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser 24 m au faîtage des toitures ou à l'acrotère du dernier étage en retrait d'au moins 1,90 m par rapport à la façade et 21 m au 1^{er} plan de la façade.
- ◇ La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement.
- ◇ Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.
- ◇ Aux emplacements figurant au document graphique en « périmètre de hauteur spécifique », la hauteur des constructions ne peut dépasser 15 m au nord du Parc Henri Barbusse et 12 m à l'ouest du parc Jean-Paul II et 3 m au sud de l'avenue de Verdun.
- ◇ La hauteur des locaux visés à 12-1 §2 ne devra pas dépasser 1,60 mètres au dessus du sol.
- ◇ Sur les axes commerciaux définis au plan, au delà de la bande de 20 m défini à l'article 7, le niveau supérieur des commerces à rez-de-chaussée et de leurs annexes, visés à l'article 9-4, ne devra pas dépasser 3,20 m au dessus du sol, mesurés au niveau du fonds voisin en limite de parcelle.

Art. UA 11 – Aspect extérieur et clôtures

RAPPEL :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1 - Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

Les bâtiments privés entièrement conçus avec des façades en murs rideaux sont interdits.

11.2 - Les toitures

11.2.1 - Les toitures à combles brisés peuvent être admises pour des bâtiments de 3 niveaux au minimum.

11.2.2 - Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

11.2.3 – Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m au-dessus de la toiture terrasse et leur retrait des façades ou des pignons devra être au moins égal à 2 m, sauf si elles s'adossent à un pignon de plus grande hauteur.

11.2.4 - Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

11.2.5 - Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

NOTA (pour information)

Les extracteurs et VMC devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

11.3 - Les façades

11.3.1 - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales, et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus.

Les pignons ou morceaux de pignon apparents en limite de parcelle joignant l'alignement, et les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux des façades du bâtiment auxquels ils appartiennent.

11.3.2 - Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'antennes paraboliques, ainsi que des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, doit être réalisée en toiture, et ce, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter un groupe de climatisation ou de rafraîchissement d'air en toiture, ce dernier devra faire l'objet d'un traitement particulier et être intégré au volume de la façade.

11.3.3 - Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les façades à l'alignement.

11.3.4 - Les parties de murs apparentes des constructions visées aux articles, 4-3 et 12-1 §2 devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.

11.4 - Les clôtures

11.4.1 - Les clôtures en bordure des voies, exceptés les poteaux et piliers, ne peuvent pas comporter de parties pleines maçonnées à une hauteur supérieure à 0.80 m. Les habillages sont autorisés à condition de comporter des percements. Toutefois, cette partie pleine pourra excéder 0.80 m sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...).

11.4.2 - Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3.00 m de hauteur, sauf dans le cas de clôture existante.

11.4.3 - La hauteur des clôtures en mur plein en limites séparatives ne peut excéder 2.00 m par rapport au fonds le plus haut, ni 3.20 m par rapport au fond le plus bas.

NOTA

La hauteur des clôtures sur rue se mesure par rapport au trottoir.

11.5 – Éléments de patrimoine remarquables

Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier figurant au document graphique par des pointillés bleus : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

Éléments de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique par un aplat bleu foncé : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction.

Ensembles immobiliers caractéristiques figurant au document graphique par des hachures bleues : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer leur caractère architectural.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce 4 j de ce règlement.

Art. UA 12 – Stationnement

12.1 - Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies ci-après : 75% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

Pour les terrains en pente sur les coteaux au sud de la RD 989, on pourra tolérer des parkings semi-enterrés dans les conditions définies à l'article 9, 10, 11 et 13.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux véhicules deux-roues, calculé sur la base de 0.5 m² minimum par logement pour les vélos et 0.5 m² minimum par logement pour les autres deux-roues.

Dans les constructions autres que celles destinées au logement, une partie des surfaces des parcs de stationnement sera affectée au stationnement des véhicules deux-roues, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL et à 2% de la SHON des constructions. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Longueur :

place simple = 4.80 m

place double = 8.80 m

Largeur : 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m
ou 2.50 m pour un dégagement de 5.40

12.1.2 - Rampes d'accès

Largeur minimale :

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Excepté pour les immeubles de 2 logements au plus, leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

NOTA 1

Ces dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

NOTA 2

Une rampe avec feux alternés est considérée comme sens unique si elle dessert moins de 30 véhicules.

12.2 - Surfaces de stationnement à réaliser

12.2.1 – Selon l'affectation

Surfaces minimales :

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0.5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements :
 - o Constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place par logement d'une SHON inférieure ou égale à 80 m²
 - 2 places par logement d'une SHON supérieure à 80 m²
 - o Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour 3, 4, 5 pièces
 - 2 places pour 6 pièces et plus.

Une place supplémentaire devra être aménagée par tranche entière de 8 logements.

- Résidence de personnes âgées : 1 place/10 lits
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants : 1 place/4 lits.

- Commerce :

- o Surfaces inférieures à 1000 m² : 60% SHON (2 places minimum)
- o Surfaces supérieures à 1000 m² : 100% SHON + aires de livraison (10% de la SHON avec 100 m² minimum)

- Artisanat - entrepôts : 15 % SHON (2 places minimum)
- Hébergement hôtelier : 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux

Surfaces maximales :

- Bureaux : 30 % maximum de la SHON

12.2.2 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant à la différence entre les besoins théoriques anciens et les besoins théoriques nouveaux.

Il n'est pas fait application de l'obligation de créer d'aires de stationnement dans le cas d'un changement d'affectation de commerce en logement pour la création d'un seul logement sur une parcelle sans façade sur une rue définie au PLU comme axe commercial.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

12.5 - Les normes de stationnement exigées ci-dessus pour les bureaux sont réduites à 40% pour les immeubles projetés dont l'accès piétons se situe dans un rayon de 400 m autour d'une station de métro/RER/Tram.

12.6 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces de moins de 300 m².

Art. UA 13 – Espaces libres et plantations

Pour mémoire : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations existantes, à abattre ou à conserver, et à créer (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

13.1 – Les espaces libres et plantations

13.1.1 – Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article UA 12.

13.1.2 – Au moins 50% des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Au moins 10 % du terrain doivent être de pleine terre ou représenter une épaisseur végétale minimale de 2.30 mètres, avec un arbre par tranche de 200 m² de terrain libre.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour les terrains situés le long des axes commerciaux (cf. article UA 9.3), 50% de la terrasse doit être végétalisée.

Les terrains d'angle (cf. article UA 9.1) doivent comporter 10% d'espaces en pleine terre.

13.1.3 – Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art (voir fiche n°2 du Cahier des Recommandations Environnementales, annexe 4c du règlement). Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

13.1.4 – Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives;
- 1 m pour les arbres de moyen développement (cf. 13.1.2).

Pour les terrains visés à l'article UA9 - 2, la dalle sur parking doit être traitée en totalité en espace vert.

13.2 – Les arbres remarquables

Les arbres remarquables répertoriés par le Conseil Général des Hauts-de-Seine présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme élément de paysage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, figurant au document graphique général (point vert). Les caractéristiques des arbres remarquables issus de l'inventaire départemental, notamment la zone de protection des arbres d'avenir (correspondant à leur circonférence augmentée de 20 %), figurent dans la liste de l'annexe 4 I.

Les prescriptions et recommandations suivantes figurent dans le guide de gestion de l'arbre annexé au présent PLU.

Tout abattage d'arbre remarquable, ou toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, devra faire l'objet d'une demande préalable auprès de la Commune et du Département.

Recommandation n°1 concernant le suivi des arbres remarquables au travers des expertises préalables aux projets d'aménagement et de constructions ainsi que des missions de maîtrise d'œuvre sur les chantiers (voir page 69 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

Recommandation n°2 concernant les divisions de terrain (voir page 70 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

Recommandation n°3 concernant la construction de parkings souterrains ou de sous-sols à proximité d'arbres remarquables (voir page 73 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

NOTA 1

L'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme régit l'autorisation préalable à tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage.

L'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme définit les infractions concernées et les peines encourues.

En cas de violation des prescriptions de nature à assurer la conservation de ces éléments de paysage, le contrevenant s'expose également à l'application du barème d'indemnisation annexé au guide de gestion de l'arbre.

NOTA 2

Dans le cas où l'intervention d'un praticien s'imposerait pour des prestations de taille ou des soins particuliers, après accord du Département et rédaction des prescriptions par un arboriste-conseil, le maître d'œuvre devra recourir exclusivement à un entrepreneur spécialiste de la taille raisonnée.

Art. UA 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UB

La zone UB comprend les secteurs UBa et UBb qui diffèrent à l'article 10.

Art. UB 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UB2.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- le changement de destination des locaux commerciaux situés à rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représenté par un trait violet).
- la construction de bureaux, à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
- toute construction située dans la zone A du PPRI.

Art. UB 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d'énergie renouvelable.
- la construction de bureaux, à condition qu'ils fassent partie – sur une même unité foncière – d'un programme mixte de logements et de bureaux, et dans ce cas, que la surface des bureaux soit au plus égale à celle des logements projetés.
- l'extension d'immeubles de bureaux existants, à condition qu'elle soit réalisée dans la limite d'une SHON totale (SHON existante + SHON projetée) de 1 500 m².

- la reconstruction d'immeubles de bureaux après démolition, dans la limite de la SHON démolie, à condition que les autres articles du règlement soient respectés.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 4b du règlement).
- les projets de construction dans les parties de la zone UB où figurent d'anciennes carrières (voir annexe 6m du dossier), à condition qu'ils respectent l'avis de l'Inspection Générale des Carrières.
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 mètres, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Art. UB 3 – Accès et voiries

3.1 Voirie

- ◇ Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◇ Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse ou prolongée au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

- ◇ Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ◇ La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- ◇ Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.
- ◇ La largeur des entrées charretière est limitée à 6 mètres.

Art. UB 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h).

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire sauf dans l'île Saint-Germain, où il est séparatif.

4.2.1 Eaux usées

- ◇ Le branchement sur le réseau existant est obligatoire, sauf pour les constructions et les installations sur le Domaine Public Fluvial. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.
- ◇ Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2 Eaux pluviales

- ◇ A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ◇ Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.
- ◇ Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre.
- ◇ En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :
 - les eaux non infiltrées, sur le domaine privé, seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales par des réseaux de canalisation enterrés. Les eaux de ruissellement des balcons surplombant le domaine public doivent être recueillies à l'intérieur de la construction. Les pissettes et tout rejet d'eaux sur le domaine public sont interdits ;
 - tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ;
 - l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur : en

- conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle (bassins, réservoirs, etc.) ;
- le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :
 - ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
 - ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)
 - des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.
- ◇ Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3 Entreposage des ordures ménagères

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 4g du règlement). Les conteneurs en attente de la collecte (cf. annexe 6k du dossier) devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

NOTA 1

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

NOTA 2 :

Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la collecte des eaux pluviales figurent dans la fiche n°2 « gestion alternative de l'eau ». Celles relatives à la gestion des déchets figurent dans la fiche n°6.

Art. UB 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6.1 – En l'absence d'indication à l'annexe 4k du règlement, et sous réserve de respecter l'article 6.3, la règle d'implantation est la suivante : à l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 6 m de l'axe de la voie existante ou future si un élargissement est prévu.

6.2 – Toutefois pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, on pourra autoriser des retraits partiels de la façade en longueur et/ou en hauteur par rapport au plan vertical de l'alignement.

Les façades devront intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets en attente de collecte.

6.3 - Les constructions en surface doivent être implantées en dehors des marges de reculement définies ci-avant, et 50% au moins de l'espace libéré doit être traité en espace vert planté d'arbres. Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

6.3 - Pour les constructions neuves, en l'absence d'indication particulière figurant au document graphique, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2

Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

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

7.1 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives formant limite de la zone UCc.

- les constructions ne comportant pas d'ouvertures sont autorisées sur ces limites ou en retrait conformément à l'article 7-2-3-2.
- les constructions comportant des ouvertures sont autorisées à 12 mètres minimum de ces limites.

7.2 – Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives.

7.2 -1 Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou du retrait ou de la marge de reculement, lorsqu'ils sont imposés.

7.2.1.1 - Les constructions sont autorisées sur les limites de fond si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures, ou en retrait de ces limites conformément au paragraphe 7.2.3.

7.2.1.2 - Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est inférieure ou égale à 15 m : les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives joignant l'alignement et les façades sur ces limites ne doivent pas comporter d'ouvertures.

7.2.1.3 - Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 15 m : les constructions sont autorisées sur les limites séparatives joignant l'alignement si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures, ou en retrait de ces limites conformément au paragraphe 7.2.3.

7.2.1.4 – Pour les terrains d'angle, quelle que soit leur largeur, les constructions sont

autorisées sur les limites séparatives si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures, ou en retrait de ces limites conformément au paragraphe 7.2.3.

7.2.2 - Au-delà de la bande des 20 m définie ci-dessus :

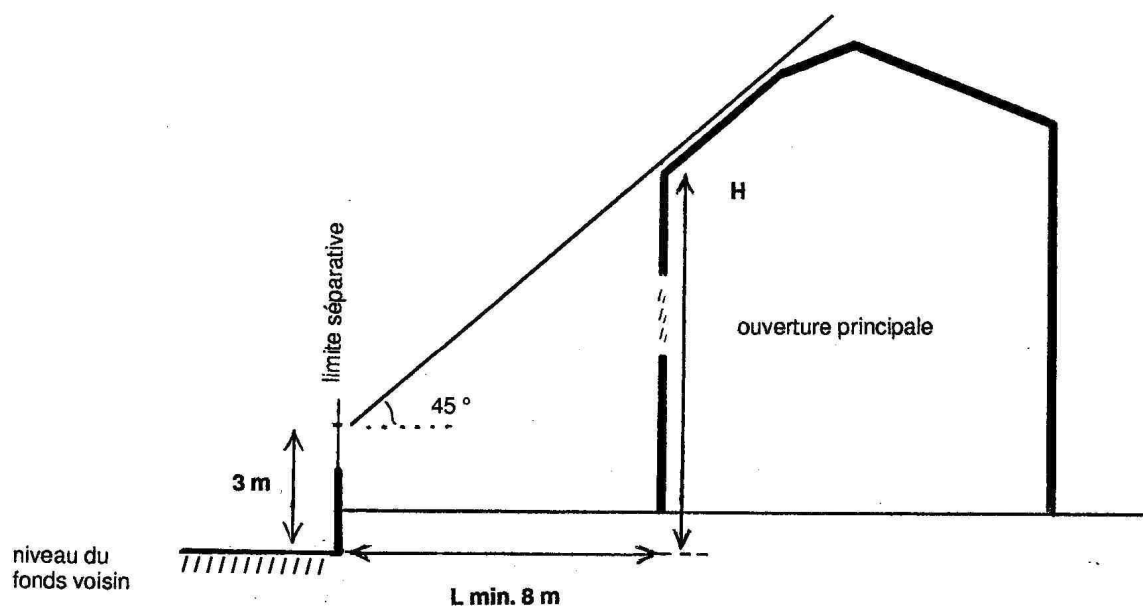
7.2.2.1 - Les constructions sur les limites séparatives quelles qu'elles soient sont interdites sauf :

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
- ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin maximum ne dépasse pas 3.20 m, avec une pente de toiture de 45° maximum,
- et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouvertures.

7.2.2.2 - Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.2.3.

7.2.3 - Dispositions relatives à l'implantation des façades en retrait

7.2.3.1 - La distance (L) comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade comportant une baie principale à une limite séparative doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H - 3$ (min 8 m)**

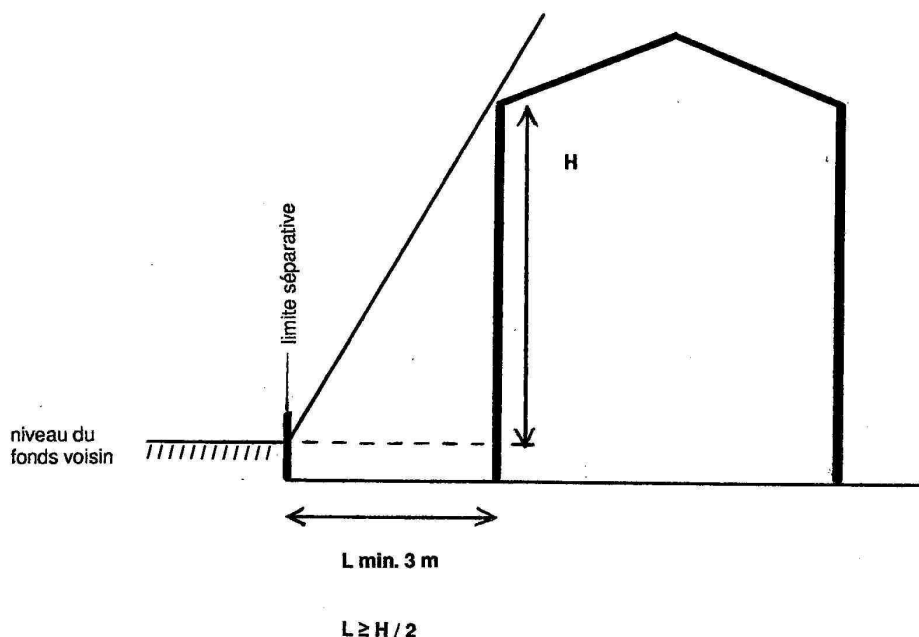


$$L \geq H - 3$$

3 m, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H - 3$ (min 8 m)**

- La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au point le plus près de chaque élément de façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cet élément diminuée de 3 m, avec un minimum de 6 m : **$L \geq \frac{3}{4} (H - 3)$ (min 6 m)**

7.2.3.2 - La distance comptée perpendiculairement, en tout point, d'un élément de façade ne comportant pas de baie principale aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment en ce point, avec un minimum de 3 m : **$L \geq H/2$ (min 3 m)**



7.3 – Règle de retrait au dernier niveau

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative, à condition que ce retrait soit au moins égal à 6 m et que la façade ne comporte pas d'éclairément autre que des pavés de verre.

NOTA 1

Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

NOTA 2

On définit par élément de façade toute partie d'une façade en débord d'au moins 0,80 m excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature ou les oriels d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

NOTA 3

Les pavés de verre ne constituent pas une ouverture.

NOTA 4

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum.

NOTA 5

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UB8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

NOTA 6

Pour les pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la construction est mesurée jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

NOTA 7

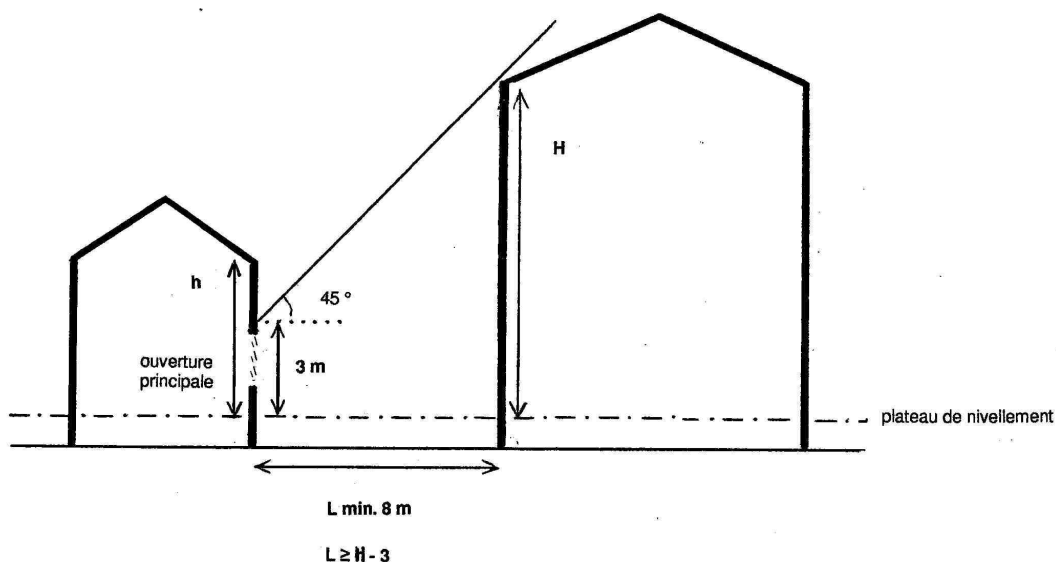
Pour l'application de l'article UB 7.2, la hauteur H désigne la différence d'altitude entre le point de l'élément de façade considéré et l'altitude du fonds voisin en vis-à-vis.

Art. UB 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes :

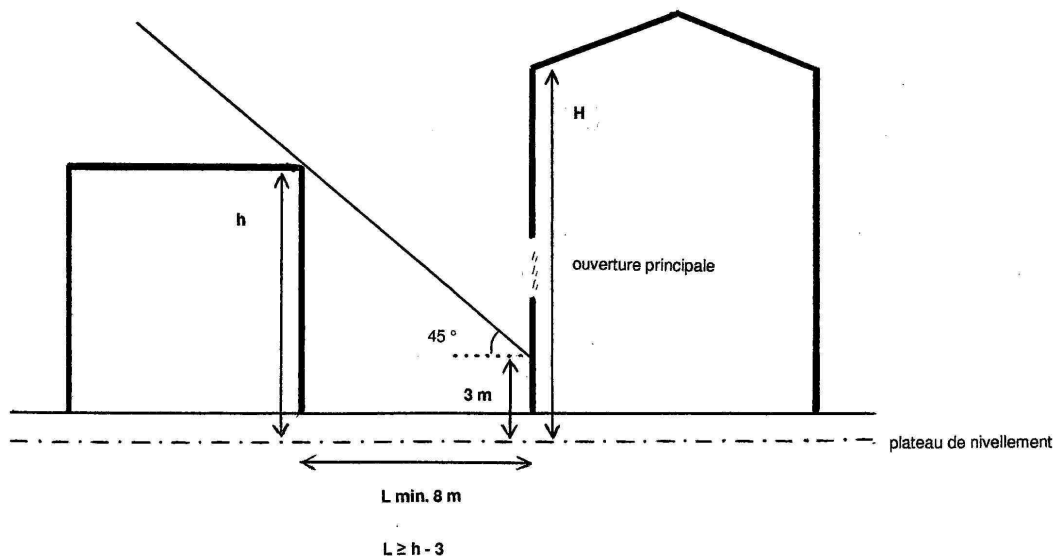
En tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celui-ci et le séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à :

- la hauteur de l'élément de façade le plus haut, diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m, si l'élément de façade le plus bas comporte des baies principales ;

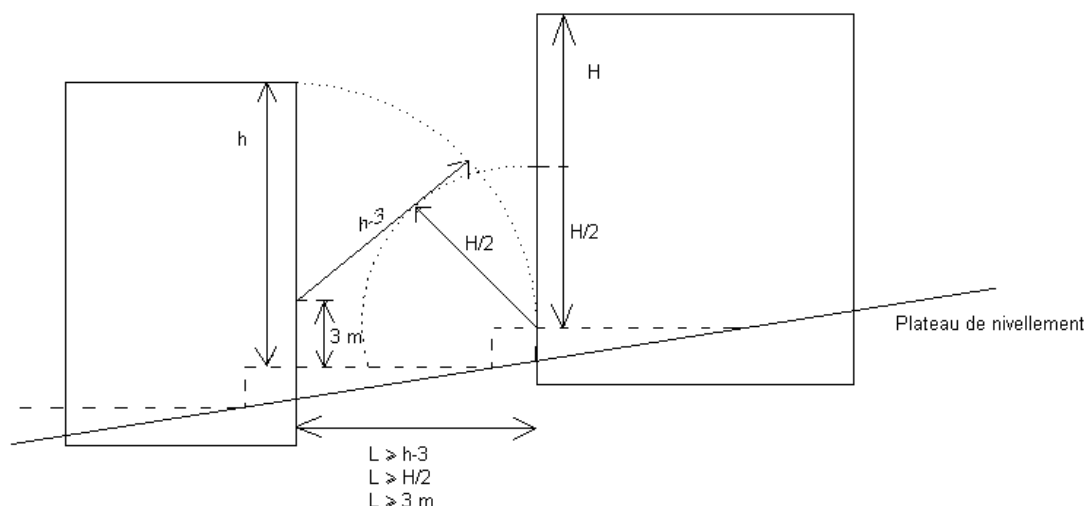


Nota : la hauteur est mesurée par rapport au plateau de nivellement (les différents cas sont représentés sur les trois schémas de cet article).

- la hauteur de l'élément de façade le plus bas, diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m, si ce dernier ne comporte pas de baies principales et que l'élément de façade le plus haut en comporte ;



- la hauteur de l'élément de façade le plus bas, diminuée de 3 m, ou la moitié de la hauteur de l'élément de façade le plus haut, avec un minimum de 3 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



Art. UB 9 – Emprise au sol

9.1 - Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol (cf. définition en annexe 4a du règlement) des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie. Pour les terrains d'angle définis en nota, l'emprise pourra être portée à 70 %.

9.2 – Pour les terrains en pente sur les coteaux au Sud de la RD 989, on pourra tolérer des emprises au sol supérieures à la norme ci-dessus, pour les locaux visés à l'article 12-1 §2.

9.3 - Sur les axes commerciaux définis au plan, l'emprise maximale fixée à l'article 9-1 peut être portée à 100% de la superficie des terrains à condition que l'emprise supplémentaire autorisée soit affectée à une construction à rez-de-chaussée à usage de commerces et de leurs annexes.

9.4 - La limitation d'emprise au sol ne s'applique pas aux bâtiments des équipements publics définis à l'article L 112-2-3ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

9.5– Pour permettre l'accès au rez-de-chaussée surélevé des constructions projetées dans les zones couvertes par le PPRI, un supplément de 5% d'emprise au sol est autorisé, et exclusivement affecté aux terrasses, perrons, escaliers et passerelles d'accès au rez-de-chaussée.

9.6 - Pour les constructions existantes achevées avant le 1^{er} janvier 2009, la surface des locaux visés à l'article 4-3, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux visés à l'article 12-1 §3, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20m².

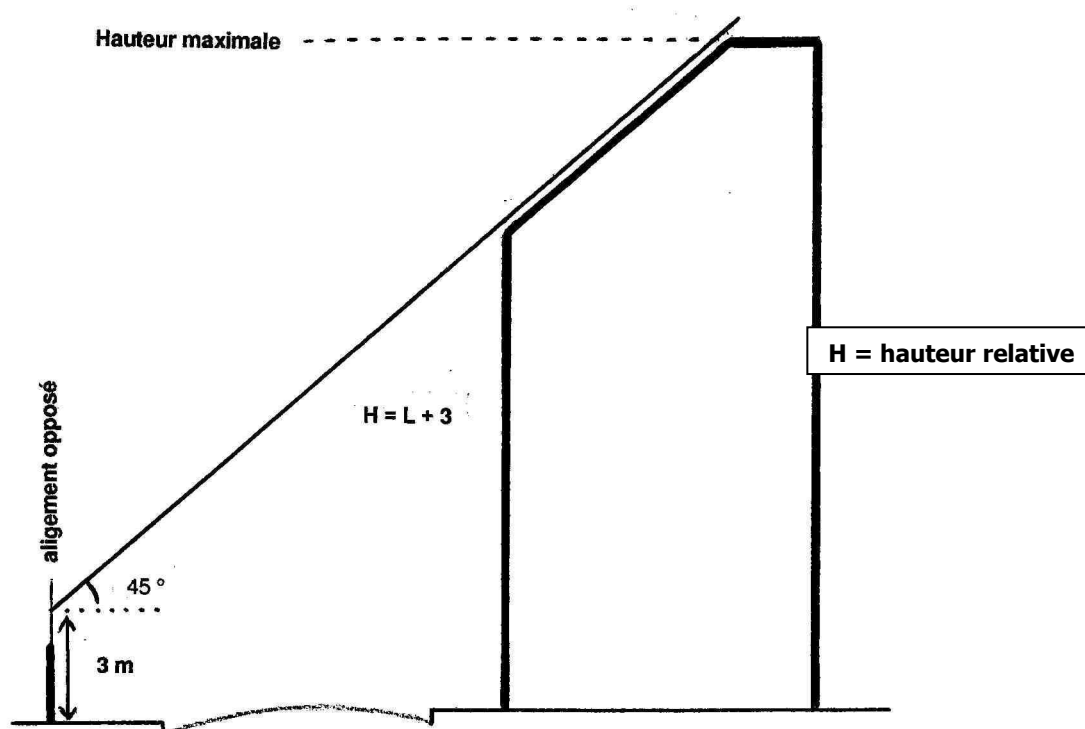
NOTA : Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum.

Art. UB 10 – Hauteur des constructions

10.1 – Hauteur relative

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées, lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée, la hauteur relative de chaque point des constructions est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 m et comptée horizontalement, qui sépare ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé : **soit $H \leq L + 3$ m.**

A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou projeté de la voie la plus large ; une tolérance de 2 m supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine.



10.2 – Hauteur maximale

- ◇ La hauteur des constructions y compris les édicules et les installations techniques (sauf cas mentionnés à l'article 11.2.3), à l'exception des cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser 18 m au faîtage des toitures ou à l'acrotère du dernier étage en retrait d'au moins 1.90 m par rapport à la façade, et 15 m au 1^{er} plan de la façade.

- ◇ En zone UBb, à l'intérieur du Fort, dans les secteurs situés à plus de 50 m du mur d'enceinte mesurés au nu extérieur du sommet du mur, la hauteur au faîtage des toitures ou à l'acrotère du dernier étage est limitée à 21 m.
- ◇ La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement.
- ◇ En zone UBb, les plateaux de nivellement sont définis en annexe 4b, 3) Le Fort – Plateaux de nivellement.
- ◇ Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.
- ◇ Aux emplacements figurant au document graphique en « périmètre de hauteur spécifique », la hauteur des constructions ne peut dépasser 15 m en zone UBa.
- ◇ Pour les locaux visés aux articles 4-3 et 12-1§2 du présent règlement, les locaux ne devront pas dépasser 1,60 mètres au dessus du sol.

10.3 – Sur les axes commerciaux définis au plan, au delà de la bande de 20 m défini à l'article 7, les commerces à rez-de-chaussée et leurs annexes sont autorisées à condition que le niveau supérieur de ces constructions ne dépasse pas 3,20 m au dessus du sol, mesuré au niveau du fonds voisin en limite de parcelle.

Art. UB 11 – Aspect extérieur et clôtures

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1 - Les matériaux

- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- L'utilisation du bois pourra être acceptée si les constructions et aménagements spécifiques présentent un intérêt pour l'architecture et/ou pour la protection de l'environnement
- Les bâtiments privés entièrement conçus avec des façades en murs rideaux sont interdits.

11.2 - Les toitures

11.2.1 - Les toitures à combles brisés peuvent être admises pour des bâtiments de 3 niveaux au minimum.

11.2.2 - Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

11.2.3 – Sur les immeubles existant avant la date d’approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l’amélioration du confort de l’immeuble (climatisation, rafraîchissement d’air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m au-dessus de la toiture terrasse et leur retrait des façades ou des pignons devra être au moins égal à 2 m, sauf si elles s’adossent à un pignon de plus grande hauteur.

11.2.4 - Les couvertures ondulées ou d’aspect ondulé, les couvertures d’aspect papier goudronné sont interdites.

11.2.5 - Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. L’intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l’objet d’un traitement soigné et bien intégré.

NOTA (pour information)

Les extracteurs et VMC devront faire l’objet d’un traitement acoustique approprié.

11.3 - Les façades

11.3.1 - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus.

Les pignons ou morceaux de pignon apparents en limite de parcelle joignant l’alignement, et les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en harmonie avec l’architecture et les matériaux des façades du bâtiment auxquels ils appartiennent.

11.3.2 - Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s’harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

11.3.3 - Afin de garantir l’harmonie des façades, l’installation d’antennes paraboliques, ainsi que des groupes de climatisation et de rafraîchissement d’air, doit être réalisée en toiture, et ce, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d’impossibilité technique d’implanter un groupe de climatisation ou de rafraîchissement d’air en toiture, ce dernier devra faire l’objet d’un traitement particulier et être intégré au volume de la façade.

11.3.4 - Les équipements de rejet d’eau à l’air libre sont interdits sur les façades à l’alignement.

11.3.4 - Les parties de murs apparentes des constructions visées aux articles, 4-3 et 12-1 §2 devront faire l’objet d’un traitement intégré au paysage.

11.4 - Les clôtures

11.4.1 - Les clôtures en bordure des voies, exceptés les poteaux et piliers, ne peuvent pas comporter de parties pleines maçonnées à une hauteur supérieure à 0.80 m. Les habillages sont autorisés à condition de comporter des percements. Toutefois, cette partie pleine pourra excéder 0.80 m sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...).

11.4.2 - Les piliers de portail d’entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3 m de hauteur, sauf dans le cas de clôture existante.

11.4.3 - La hauteur des clôtures en mur plein en limites séparatives ne peut excéder 2 m par rapport au fonds le plus haut, ni 3.20 m par rapport au fond le plus bas.

11.4.4 - Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

NOTA

La hauteur des clôtures sur rue se mesure par rapport au trottoir.

11.5 – Éléments de patrimoine remarquables

Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier figurant au document graphique par des pointillés bleus : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

Éléments de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique par un aplat bleu foncé : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction.

Ensembles immobiliers caractéristiques figurant au document graphique par des hachures bleues : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer leur caractère architectural.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce 4 j de ce règlement.

Art. UB 12 – Stationnement

12.1 - Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après : 75% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

Pour les terrains en pente sur les coteaux au sud de la RD 989, on pourra tolérer des parkings semi-enterrés dans les conditions définies à l'article 9, 10, 11 et 13.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux véhicules deux-roues, calculé sur la base de 0.5 m² par logement pour les vélos et 0.5 m² par logement pour les autres deux-roues.

Dans les constructions autres que celles destinées au logement, une partie des surfaces des parcs de stationnement sera affectée au stationnement des véhicules deux-roues, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL et à 2% de la SHON des constructions. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Longueur : place simple = 4.80 m et place double = 8.80 m

Largeur : 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m
2.50 m pour un dégagement de 5.40 m

12.1.2 - Rampes d'accès

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Excepté pour les immeubles de 2 logements au plus, leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'indisponibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

NOTA 1

Ces dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

NOTA 2

Une rampe avec feux alternés est considérée comme sens unique si elle dessert moins de 30 véhicules.

12.2 - Surfaces de stationnement à réaliser

12.2.1 – Selon l'affectation

Surfaces minimales :

- Logements

⇒ en UBa :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0.5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.

Autres logements :

- Constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place par logement d'une SHON inférieure ou égale à 80 m²
 - 2 places par logement d'une SHON supérieure à 80 m²
- Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour 3, 4, 5 pièces
 - 2 places pour 6 pièces et plus.

Une place supplémentaire devra être aménagée par tranche entière de 8 logements.

⇒ en UBb :

- 1 place par logement de 1,2,3 pièces
- 1,2 place par logement de 4, 5, 6 pièces

Une place supplémentaire devra être aménagée par tranche entière de 8 logements.

⇒ en UBa et UBb :

- Résidence de personnes âgées : 1 place/10 lits
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants : 1 place/4 lits.
- Commerce :
 - Surfaces inférieures à 1000 m² : 60% SHON (2 places minimum)
 - Surfaces supérieures à 1000 m² : 100% SHON + aires de livraison (10% de la SHON avec 100 m² minimum)

- Artisanat - entrepôts : 15 % SHON (2 places minimum)
- Hébergement hôtelier : 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux

Surfaces maximales :

⇒ en UBa et UBb :

- Bureaux : 30 % maximum de la SHON

12.2.2 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant à la différence entre les besoins théoriques anciens et les besoins théoriques nouveaux.

Il n'est pas fait application de l'obligation de créer d'aires de stationnement dans le cas d'un changement d'affectation de commerce en logement pour la création d'un seul logement sur une parcelle sans façade sur une rue définie au PLU comme axe commercial.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

12.5 - Les normes de stationnement exigées ci-dessus pour les bureaux sont réduites à 40% pour les immeubles projetés dont l'accès piétons se situe dans un rayon de 400 m autour d'une station de métro/RER/Tram.

12.6 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces de moins de 300 m².

Art. UB 13 – Espaces libres et plantations

Pour mémoire : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations existantes, à abattre ou à conserver, et à créer (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

13.1 – Les espaces libres et plantations

13.1.1 – Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article UB 12.

13.1.2 – Au moins 50% des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Au moins 10 % du terrain doivent être de pleine terre ou représenter une épaisseur végétale minimale de 2.30 mètres, avec un arbre par tranche de 200 m² de terrain libre.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour les terrains situés le long des axes commerciaux (cf. article UB 9.5), 50% de la terrasse doit être végétalisée.

Les terrains d'angle (cf. article UB - 9.1) doivent comporter 10% d'espaces en pleine terre.

13.1.3 – Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art (voir fiche n°2 du Cahier des Recommandations Environnementales, annexe 4c du règlement). Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

13.1.4 – Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives;
- 1 m pour les arbres de moyen développement (cf. 13.1.2).

Pour les terrains visés à l'article UB9 - 2, la dalle sur parking doit être traitée en totalité en espace vert.

13.2 – Les arbres remarquables

Les arbres remarquables répertoriés par le Conseil Général des Hauts-de-Seine présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme élément de paysage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, figurant au document graphique général (point vert). Les caractéristiques des arbres remarquables issus de l'inventaire départemental, notamment la zone de protection des arbres d'avenir (correspondant à leur circonférence augmentée de 20 %), figurent dans la liste de l'annexe 4 I.

Les prescriptions et recommandations suivantes figurent dans le guide de gestion de l'arbre annexé au présent PLU.

Tout abattage d'arbre remarquable, ou toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, devra faire l'objet d'une demande préalable auprès de la Commune et du Département.

Recommandation n°1 concernant le suivi des arbres remarquables au travers des expertises préalables aux projets d'aménagement et de constructions ainsi que des missions de maîtrise d'œuvre sur les chantiers (voir page 69 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

Recommandation n°2 concernant les divisions de terrain (voir page 70 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

Recommandation n°3 concernant la construction de parkings souterrains ou de sous-sols à proximité d'arbres remarquables (voir page 73 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

NOTA 1

L'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme régit l'autorisation préalable à tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage.

L'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme définit les infractions concernées et les peines encourues.

En cas de violation des prescriptions de nature à assurer la conservation de ces éléments de paysage, le contrevenant s'expose également à l'application du barème d'indemnisation annexé au guide de gestion de l'arbre.

NOTA 2

Dans le cas où l'intervention d'un praticien s'imposerait pour des prestations de taille ou des soins particuliers, après accord du Département et rédaction des prescriptions par un arboriste-conseil, le maître d'œuvre devra recourir exclusivement à un entrepreneur spécialiste de la taille raisonnée.

Art. UB 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UC

La zone UC comprend les secteurs UCa et UCb et UCc qui diffèrent aux articles 10 et 14.

Art. UC 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l’article UC2.
- l’ouverture et l’exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l’Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d’aménagement.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- le changement de destination des locaux commerciaux situés à rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représenté par un trait violet).
- la construction de bureaux, à l’exception de ceux indiqués à l’article 2.
- toute construction située dans la zone A du PPRI.

Art. UC 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d’énergie renouvelable.
- la reconstruction d’immeubles de bureaux existants, à condition qu’elle soit réalisée dans la limite d’une SHON totale (SHON existante + SHON projetée) de 1 500 m².
- les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité, à condition qu’elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d’Inondations (annexe 60 du dossier).
- les projets de construction dans les parties de la zone UC où figurent d’anciennes carrières (voir annexe 6m du dossier), à condition qu’ils respectent l’avis de l’Inspection Générale des Carrières.

- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n°2000-306 du 7 décembre 2000, annexe 6d du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 mètres, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Art. UC 3 – Accès et voiries

3.1 - Voirie

- ◇ Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◇ Toute voie nouvelle publique ou privée créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse ou prolongée au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 - Accès

- ◇ Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ◇ La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- ◇ La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3.50 m sauf si un accès pompier ou une borne d'incendie sont situés à moins de 50 m des constructions projetées, mesurés dans ces voies.
- ◇ Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.
- ◇ La largeur des entrées charretière est limitée à 6 mètres.

Art. UC 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h).

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire sauf dans l'île Saint-Germain où il est séparatif.

4.2.1 Eaux usées

- ◇ Le branchement sur le réseau existant est obligatoire, sauf pour les constructions et les installations sur le Domaine Public Fluvial. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.
- ◇ Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2 Eaux pluviales

- ◇ A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ◇ Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.
- ◇ Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre.
- ◇ En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :
 - les eaux non infiltrées, sur le domaine privé, seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales par des réseaux de canalisation enterrés. Les eaux de ruissellement des balcons surplombant le domaine public doivent être recueillies à l'intérieur de la construction. Les pissettes et tout rejet d'eaux sur le domaine public sont interdits ;
 - tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ;
 - l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur : en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle (bassins, réservoirs, etc.) ;
 - le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :
 - ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
 - ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)
 - des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

- ◇ Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3 Entreposage des ordures ménagères

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 4g du règlement). Les conteneurs en attente de la collecte (cf. annexe 6k du dossier) devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

NOTA 1

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

NOTA 2 :

Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la collecte des eaux pluviales figurent dans la fiche n°2 « gestion alternative de l'eau ». Celles relatives à la gestion des déchets figurent dans la fiche n°6.

Art. UC 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6.1 - En l'absence d'indication à l'annexe 4k du règlement, la règle d'implantation est la suivante : à l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol, ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 6 m de l'axe de la voie existante ou future, si un élargissement est prévu.

6.2 – Toutefois pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, on pourra autoriser des retraits partiels de la façade en longueur et/ou en hauteur par rapport au plan vertical de l'alignement.

Les façades devront intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets en attente de collecte.

6.3 - Les constructions en surface doivent être implantées en-dehors des marges de reculement définies ci-avant, et 50% au moins de l'espace libéré doit être traité en espace vert planté d'arbres. Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

6.4 - Pour les constructions neuves, en l'absence d'indication particulière figurant au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2

Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

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

7.1 – Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou du retrait ou de la marge de reculement, lorsqu'ils sont imposés.

7.1.1 - Les constructions sont autorisées sur les limites de fond si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures, ou en retrait de ces limites conformément au paragraphe 7.1.2 alinéa b.

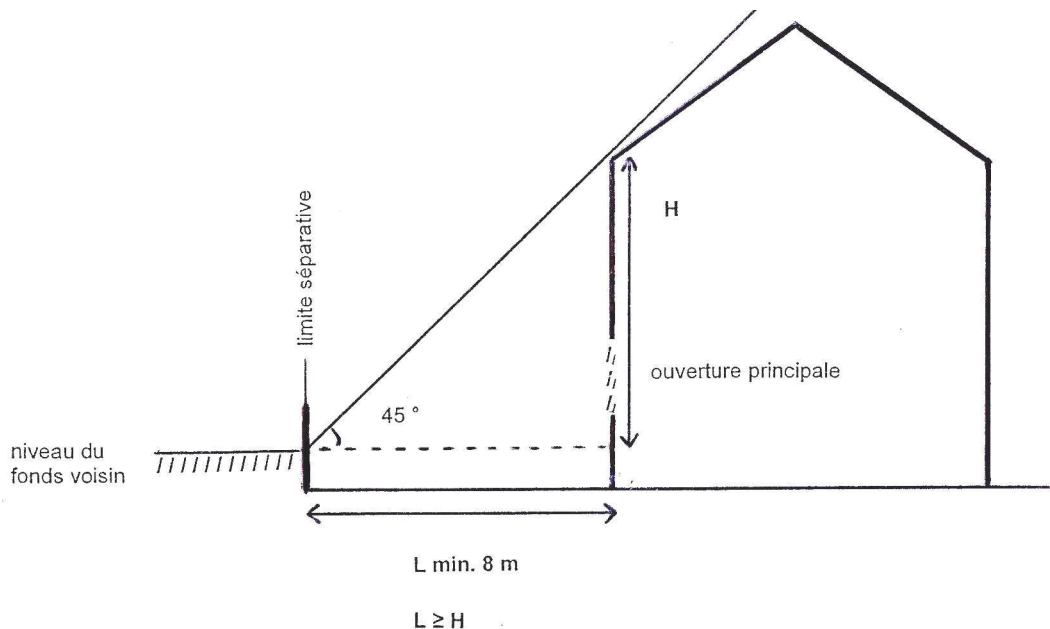
7.1.2 - *Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est inférieure ou égale à 20 m :*

Les constructions sont autorisées :

a) sur les limites séparatives joignant l'alignement, et les façades sur ces limites ne doivent pas comporter pas d'ouvertures.

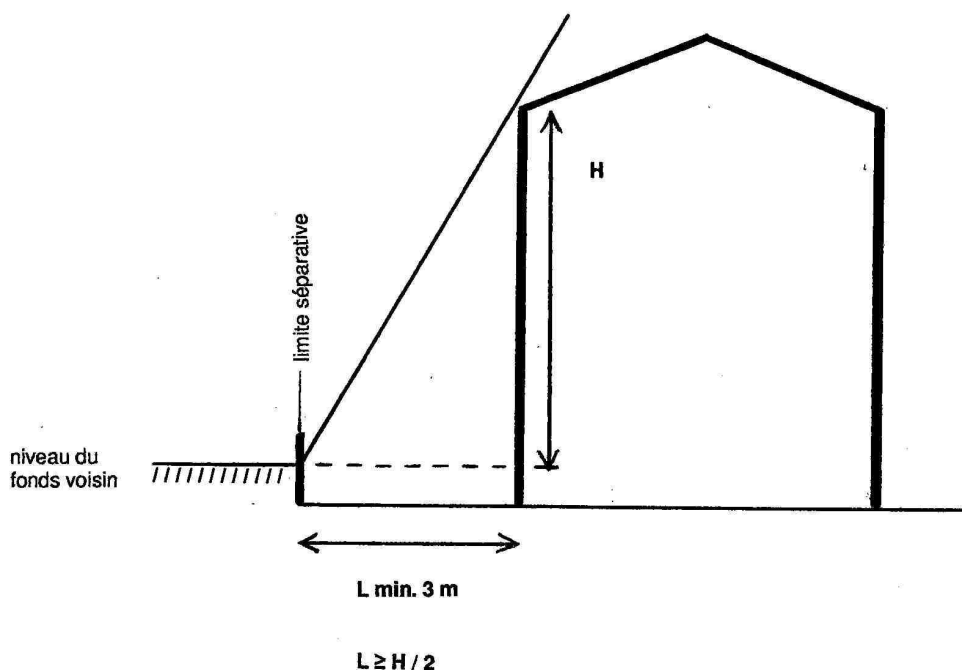
b) en retrait des limites séparatives joignant l'alignement ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-après, qui doivent être respectées simultanément :

- La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H$ (min. 8 m)**



Lorsque les éléments de façade ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au milieu de chaque élément de façade, doit être au moins égale à la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H$ (min. 8 m)**
 - la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au point le plus près de chaque élément de façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 6 m : **$L \geq \frac{3}{4} H$ (min. 6 m)**
- La distance comptée perpendiculairement, en tout point, d'un élément de façade ne comportant pas de baie principale aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment en ce point, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ (min 3 m)**



7.1.3 - Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 20 m et inférieure ou égale à 40 m :

Les constructions sont autorisées :

a) sur une des limites séparatives joignant l'alignement si les façades sur limites ne comportent pas d'ouvertures.

b) en retrait des limites joignant l'alignement ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.1.2 alinéa b) du présent article.

7.1.4 - Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 40 m :

a) Les constructions sur les limites séparatives joignant l'alignement sont interdites, sauf :

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
- ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 3.20 m, avec une pente de toiture de 45° maximum,
- et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouvertures.

b) Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.1.2 alinéa b) du présent article.

7.1.5 - Pour les terrains d'angle, quelle que soit leur largeur, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures, ou en retrait de ces limites conformément au paragraphe 7.1.2 alinéa b).

7.2 - Au-delà de la bande des 20 m définie ci-dessus :

a) Les constructions sur les limites séparatives quelles qu'elles soient sont interdites sauf :

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
- ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 3.20 m, avec une pente de toiture de 45° maximum,
- et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouvertures.

b) Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au (paragraphe 7.1.2 alinéa b) du présent article.

7.3 - Règle de retrait au dernier niveau

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative à condition que ce retrait soit au moins égal à 6 m et que la façade ne comporte pas d'éclairement autre que des pavés de verre.

NOTA 1

Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite

de fond de parcelle à l'alignement.

NOTA 2

On définit par élément de façade toute partie d'une façade en débord d'au moins 0,80 m excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature ou les oriels d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

NOTA 3

Les pavés de verre ne constituent pas une ouverture.

NOTA 4

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum.

NOTA 5

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UC8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

NOTA 6

Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

NOTA 7

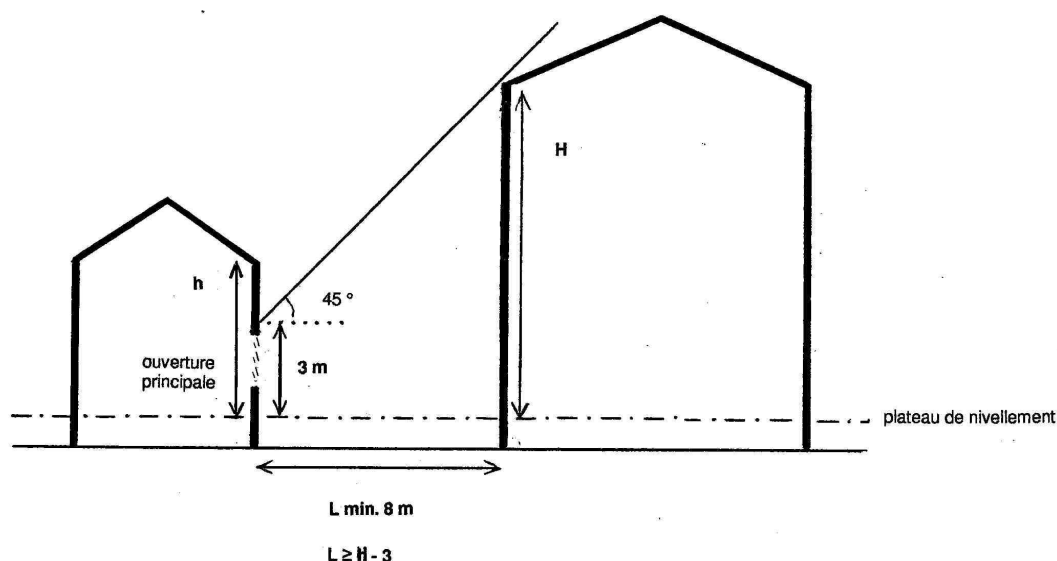
Pour l'application de l'article UC 7, la hauteur H désigne la différence d'altitude entre le point de l'élément de façade considéré et l'altitude du fonds voisin en vis-à-vis.

Art. UC 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes :

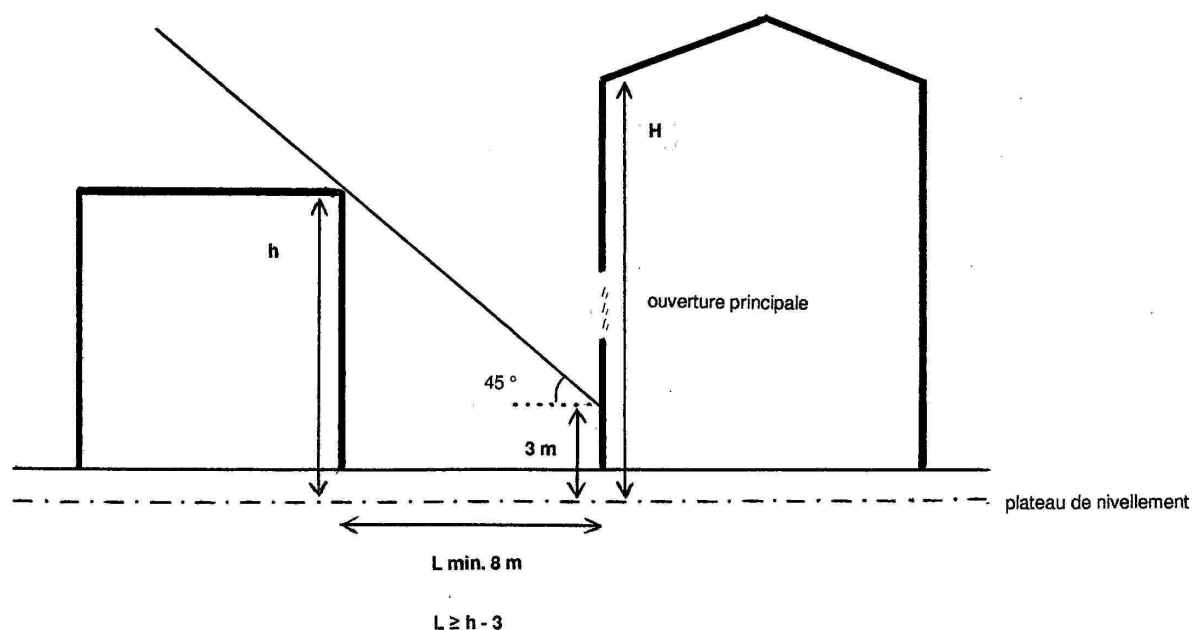
En tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celui-ci et le séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment doit être au moins égale à :

- la hauteur de l'élément de façade le plus haut diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m, si l'élément de façade le plus bas comporte des baies principales,

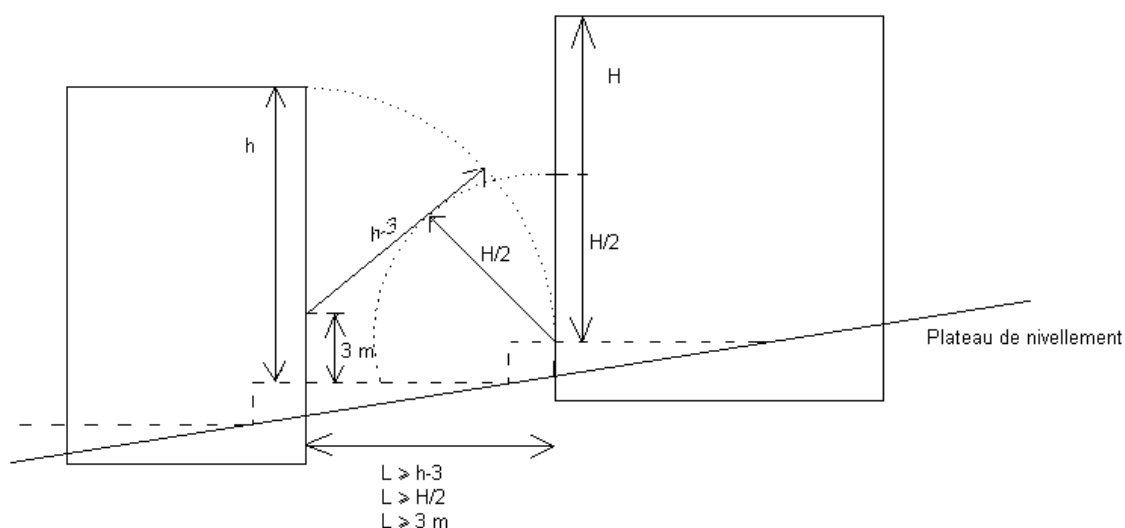


Nota : la hauteur est mesurée par rapport au plateau de nivellement (les différents cas sont représentés sur les trois schémas de cet article).

- la hauteur de l'élément de façade le plus bas diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m, si ce dernier ne comporte pas de baies principales et que l'élément de façade le plus haut en comporte.



- la hauteur de l'élément de façade le plus bas diminuée de 3 m ou la moitié de la hauteur de l'élément de façade le plus haut, avec un minimum de 3 m, si les deux éléments de façade ne comportent pas de baies principales.



- la plus courte distance entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à 3 m.

Art. UC 9 – Emprise au sol

9.1 - Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol (voir définition en annexe 4a du règlement) des bâtiments ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain si celui-ci a une surface supérieure à 300 m² et 50 % dans le cas contraire, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie. Pour les terrains d'angle définis au nota l'emprise au sol peut être portée à 60%.

9.2 – Pour les terrains en pente sur les coteaux au Sud de la RD 989, on pourra tolérer des emprises au sol supérieures à la norme ci-dessus, pour les locaux visés à l'article 12-1 §2.

9.3 - Sur les axes commerciaux définis au plan, l'emprise maximale fixée à l'article 9-1 peut être portée à 100% de la superficie des terrains à condition que l'emprise supplémentaire autorisée soit affectée à une construction à rez-de-chaussée à usage de commerces et de leurs annexes.

9.4 - La limitation d'emprise au sol ne s'applique pas aux bâtiments des équipements publics définis à l'article L 112-2-3ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

9.5– Pour permettre l'accès au rez-de-chaussée surélevé des constructions projetées dans les zones couvertes par le PPRI, un supplément de 5% d'emprise au sol est autorisé, et exclusivement affecté aux terrasses, perrons, escaliers et passerelles d'accès au rez-de-chaussée.

9.6 - Pour les constructions existantes, achevées avant le 1^{er} janvier 2009, la surface des locaux, visés à l'article 4-3 ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

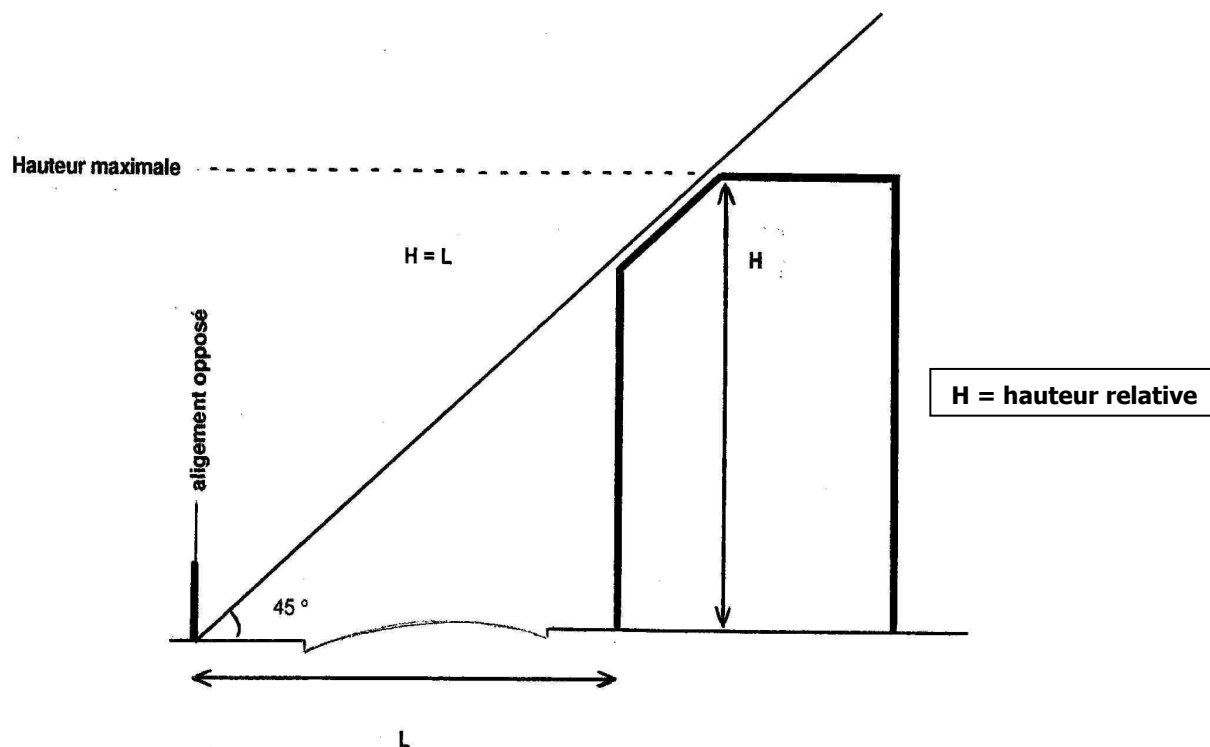
Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux, visés à l'article 12-1 §3, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20m².

NOTA : Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum.

Art. UC 10 – Hauteur maximum

10.1 – Hauteur relative

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées, la hauteur relative de chaque point de la façade est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement, séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.



10.2-UC a et UC c – Hauteur maximale

La hauteur des constructions, y compris les édifices et les installations techniques (sauf cas mentionnés à l'article 11.2.3), à l'exception des cheminées, des pylônes, des supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser : 16 m au faîtage des toitures et 14 m à l'égout et 15 m à l'acrotère des toits terrasse.

10.3-UC b – Hauteur maximale

La hauteur des constructions, y compris les édifices et les installations techniques en terrasse dont le traitement est défini à l'article 11 (11.2.3), à l'exception des cheminées, des pylônes, des supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser 15 m au faîtage ou à l'acrotère du dernier étage en retrait d'au moins 1.90 m par rapport à la façade, et 12 m au 1^{er} plan de la façade.

- ◇ Aux emplacements figurant au document graphique en « périmètre de hauteur spécifique », la hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres et 18 mètres.
- ◇ La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement.
- ◇ En zone UCc, les plateaux de nivellement sont définis en annexe 4b, 3) Le Fort – Plateaux de nivellement.
- ◇ Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.
- ◇ Pour les locaux visés aux articles 4-3 et 12-1 §2 du présent règlement, les locaux ne devront pas dépasser 1,60 mètres au dessus du sol.

10.4 – Sur les axes commerciaux définis au plan, au delà de la bande de 20 m défini à l'article 7, les commerces à rez-de-chaussée et leurs annexes sont autorisées à condition que le niveau supérieur de ces constructions ne dépasse pas 3,20 m au dessus du sol, mesuré au niveau du fonds voisin en limite de parcelle.

Art. UC 11 – Aspect extérieur et clôtures

RAPPEL :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1 - Les matériaux

- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- L'utilisation du bois pourra être acceptée si les constructions et aménagements spécifiques présentent un intérêt pour l'architecture et/ou pour la protection de l'environnement.
- Les bâtiments privés entièrement conçus avec des façades en murs rideaux sont interdits.

11.2 - Les toitures

11.2.1 - Les toitures à combles brisés peuvent être admises pour des bâtiments de 3 niveaux au minimum.

11.2.2 - Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

11.2.3 – Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m au-dessus de la toiture terrasse et leur retrait des façades ou des pignons devra être au moins égal à 2 m, sauf si elles s'adossent à un pignon de plus grande hauteur.

11.2.4 - Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

11.2.5 - Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

NOTA (pour information)

Les extracteurs et VMC devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

11.3 - Les façades

11.3.1 - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus.

Les pignons ou morceaux de pignon apparents en limite de parcelle joignant l'alignement, et les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux des façades du bâtiment auxquels ils appartiennent.

11.3.2 - Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

11.3.3 - Les aménagements de façades commerciales à rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser les allèges de fenêtre du premier étage.

11.3.4 - Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'antennes paraboliques, ainsi que des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, doit être réalisée en toiture, et ce, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter un groupe de climatisation ou de rafraîchissement d'air en toiture, ce dernier devra faire l'objet d'un traitement particulier et être intégré au volume de la façade.

11.3.5 - Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les façades à l'alignement.

11.3.4 - Les parties de murs apparentes des constructions visées aux articles, 4-3 et 12-1 §3 devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.

11.4 - Les clôtures

11.4.1 - Les clôtures en bordure des voies, exceptés les poteaux et piliers, ne peuvent pas comporter de parties pleines maçonnées à une hauteur supérieure à 0.80 m. Les habillages sont autorisés à condition de comporter des percements. Toutefois, cette partie pleine pourra excéder 0.80 m sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...).

11.4.2 - Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3 m de hauteur, sauf dans le cas de clôture existante.

11.4.3 - La hauteur des clôtures en mur plein en limites séparatives ne peut excéder 2 m par rapport au fonds le plus haut, ni 3.20 m par rapport au fonds le plus bas.

11.4.4 - Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

NOTA

La hauteur des clôtures sur rue se mesure par rapport au trottoir.

11.5 – Eléments de patrimoine remarquables

Eléments de patrimoine bâti à caractère particulier figurant au document graphique par des pointillés bleus : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

Eléments de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique par un aplat bleu foncé : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet

d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction.

Ensembles immobiliers caractéristiques figurant au document graphique par des hachures bleues : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer leur caractère architectural.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce 4 j de ce règlement.

Art. UC 12 – Stationnement

12.1 - Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après : 75% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

Pour les terrains en pente sur les coteaux au sud de la RD 989, on pourra tolérer des parkings semi-enterrés dans les conditions définies à l'article 9, 10, 11 et 13.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux véhicules deux-roues, calculé sur la base de 0.5 m² par logement pour les vélos et 0.5 m² par logement pour les autres deux-roues.

Dans les constructions autres que celles destinées au logement, une partie des surfaces des parcs de stationnement sera affectée au stationnement des véhicules deux-roues, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL et à 2 % de la SHON des constructions. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Longueur : place simple = 4.80 m et place double = 8.80 m

Largeur : 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m

2.50 m pour un dégagement de 5.40 m

12.1.2 - Rampes d'accès

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Excepté pour les immeubles de 2 logements au plus, leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'indisponibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

NOTA 1

Ces dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

NOTA 2 : Une rampe avec feux alternés est considérée comme sens unique si elle dessert moins de 30 véhicules.

12.2 - Surfaces de stationnement

12.2.1 –Affectation

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0.5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements :
 - o Constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place par logement d'une SHON inférieure ou égale à 80 m²
 - 2 places par logement d'une SHON supérieure à 80 m²
 - o Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour 3, 4, 5 pièces
 - 2 places pour 6 pièces et plus.

Une place supplémentaire devra être aménagée par tranche entière de 8 logements.

- Résidence de personnes âgées : 1 place/10 lits
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants : 1 place/4 lits.
- Commerce :
 - o Surfaces inférieures à 1000 m² : 60% SHON (2 places minimum)
 - o Surfaces supérieures à 1000 m² : 100% SHON + aires de livraison (10% de la SHON avec 100 m² minimum)
- Bureaux (voir également § 12.5) : 60% SHON
- Artisanat - entrepôts : 15 % SHON (2 places minimum)
- Hébergement hôtelier : 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux

12.2.2 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant à la différence entre les besoins théoriques anciens et les besoins théoriques nouveaux.

Il n'est pas fait application de l'obligation de créer d'aires de stationnement dans le cas d'un changement d'affectation de commerce en logement pour la création d'un seul logement sur une parcelle sans façade sur une rue définie au PLU comme axe commercial.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme.

12.5 - Les normes de stationnement exigées ci-dessus pour les bureaux sont réduites à 40% pour les immeubles projetés dont l'accès piétons se situe dans un rayon de 400 m autour d'une station de métro/RER/Tram.

12.6 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces de moins de 300 m².

Art. UC 13 – Espaces libres et plantations

Pour mémoire : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations existantes, à abattre ou à conserver, et à créer (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

13.1 – Espaces libres et plantations

13.1.1 – Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édifice ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article UC 12.

13.1.2 – Au moins 50% des espaces libres doivent être traités en espaces verts. Au moins 10 % du terrain doivent être de pleine terre ou représenter une épaisseur végétale minimale de 2.30 mètres, avec un arbre par tranche de 200 m² de terrain libre.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour les terrains situés le long des axes commerciaux (cf. article UB 9.5), 50% de la terrasse doit être végétalisée.

Les terrains d'angle (cf. article UC - 9.1) doivent comporter 10% d'espaces en pleine terre.

13.1.3 – Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art (voir fiche n°2 du Cahier des Recommandations Environnementales, annexe 4c du règlement). Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

13.1.4 – Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives;
- 1 m pour les arbres de moyen développement (cf. 13.1.2).

Pour les terrains visés à l'article UC - 9.2, la dalle sur parking doit être traitée en totalité en espace vert.

13.2 – Les arbres remarquables

Les arbres remarquables répertoriés par le Conseil Général des Hauts-de-Seine présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme élément de paysage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, figurant au document graphique général (point vert). Les caractéristiques des arbres remarquables issus de l'inventaire départemental, notamment la zone de protection des arbres d'avenir (correspondant à leur circonférence augmentée de 20 %), figurent dans la liste de l'annexe 4 I.

Les prescriptions et recommandations suivantes figurent dans le guide de gestion de l'arbre annexé au présent PLU.

Tout abattage d'arbre remarquable, ou toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, devra faire l'objet d'une demande préalable auprès de la Commune et du Département.

Recommandation n°1 concernant le suivi des arbres remarquables au travers des expertises préalables aux projets d'aménagement et de constructions ainsi que des missions de maîtrise d'œuvre sur les chantiers (voir page 69 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

Recommandation n°2 concernant les divisions de terrain (voir page 70 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

Recommandation n°3 concernant la construction de parkings souterrains ou de sous-sols à proximité d'arbres remarquables (voir page 73 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

NOTA 1

L'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme régit l'autorisation préalable à tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage.

L'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme définit les infractions concernées et les peines encourues.

En cas de violation des prescriptions de nature à assurer la conservation de ces éléments de paysage, le contrevenant s'expose également à l'application du barème d'indemnisation annexé au guide de gestion de l'arbre.

NOTA 2

Dans le cas où l'intervention d'un praticien s'imposerait pour des prestations de taille ou des soins particuliers, après accord du Département et rédaction des prescriptions par un arboriste-conseil, le maître d'œuvre devra recourir exclusivement à un entrepreneur spécialiste de la taille raisonnée.

Art. UC 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

En UCa, il n'est pas fixé de COS.

En UCb, le plafond de COS est fixé à 1.30

En UCc, le plafond de COS est fixé à 0.8

En application de la loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique, un dépassement de COS de 20 % est autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, dans les conditions précisées par les arrêtés des 3 et 8 mai 2007.

Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE UD

La zone UD comprend les secteurs UD a, UD b et UD c qui diffèrent pour les articles 10 et 14.

Art. UD 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l’article UD2.
- l’ouverture et l’exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l’Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d’aménagement.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- le changement de destination des locaux commerciaux situés à rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représenté par un trait violet).
- les constructions à usage de bureaux ou d’industrie et leurs annexes.
- les commerces dont la SHON est supérieure à 500 m², réserves comprises.
- toute construction située dans la zone A du PPRI.

Art. UD 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité, à condition qu’elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d’Inondations (annexe 60 du dossier).
- les projets de construction dans les parties de la zone UD où figurent d’anciennes carrières (voir annexe 6m du dossier), à condition qu’ils respectent l’avis de l’Inspection Générale des Carrières.

- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Art. UD 3 – Accès et voiries

3.1 - Voirie

Toute voie nouvelle publique ou privée créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 m de longueur se terminant en impasse ou prolongée au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 - Accès

- ◇ Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ◇ La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- ◇ La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3.50 m sauf si un accès pompier ou ne borne d'incendie sont situés à moins de 50 m des constructions projetées, mesurés dans ces voies.
- ◇ Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.
- ◇ La largeur des entrées charretière est limitée à 6 mètres.

Art. UD 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h).

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire sauf dans l'île Saint-Germain où il est séparatif.

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire, sauf pour les constructions et les installations sur le Domaine Public Fluvial. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

4.2.2 Eaux pluviales

- ◇ A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ◇ Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.
- ◇ Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre.
- ◇ En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :
 - les eaux non infiltrées, sur le domaine privé, seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales par des réseaux de canalisation enterrés. Les eaux de ruissellement des balcons surplombant le domaine public doivent être recueillies à l'intérieur de la construction. Les pissettes et tout rejet d'eaux sur le domaine public sont interdits ;
 - tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ;
 - l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur : en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle (bassins, réservoirs, etc.) ;
 - le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :
 - ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
 - ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)
 - des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes

surfaces de toitures ou de parkings.

- ◇ Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3 Entreposage des ordures ménagères

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 4g du règlement). Les conteneurs en attente de la collecte (cf. annexe 6k du dossier) devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

NOTA 1

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

NOTA 2 :

Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la collecte des eaux pluviales figurent dans la fiche n°2 « gestion alternative de l'eau ». Celles relatives à la gestion des déchets figurent dans la fiche n°6.

Art. UD 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6.1 - En l'absence d'indication à l'annexe 4k du règlement, la règle d'implantation est la suivante : à l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 4 m de l'axe de la voie.

6.2 – Toutefois pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée ne respecte pas la marge de reculement, on pourra autoriser l'implantation des constructions projetées avec un recul inférieur à 4 m de façon à masquer le pignon existant.

Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, on pourra autoriser des retraits partiels de la façade en longueur et/ou en hauteur par rapport au plan vertical de l'alignement.

Les façades pourront intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets.

6.3 - Les constructions en surface doivent être implantées en-dehors des marges de reculement définies ci-avant, et 50% au moins de l'espace libéré doit être traité en espace vert planté d'arbres. Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

6.4 - Pour les constructions neuves, en l'absence d'indication particulière figurant au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2

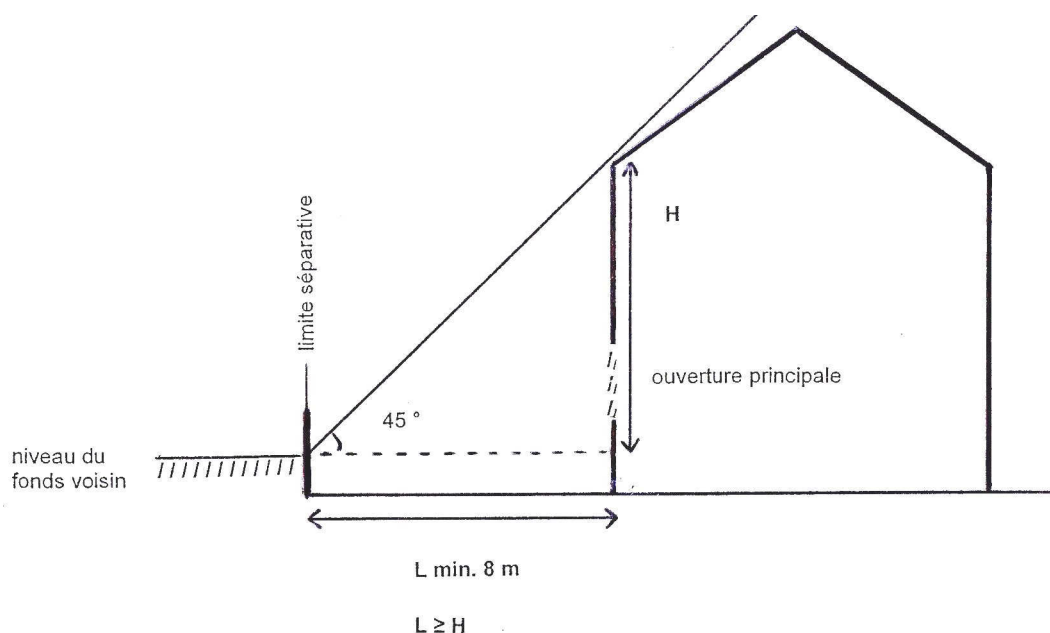
Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

Art. UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou du retrait ou de la marge de reculement, lorsqu'ils sont imposés.

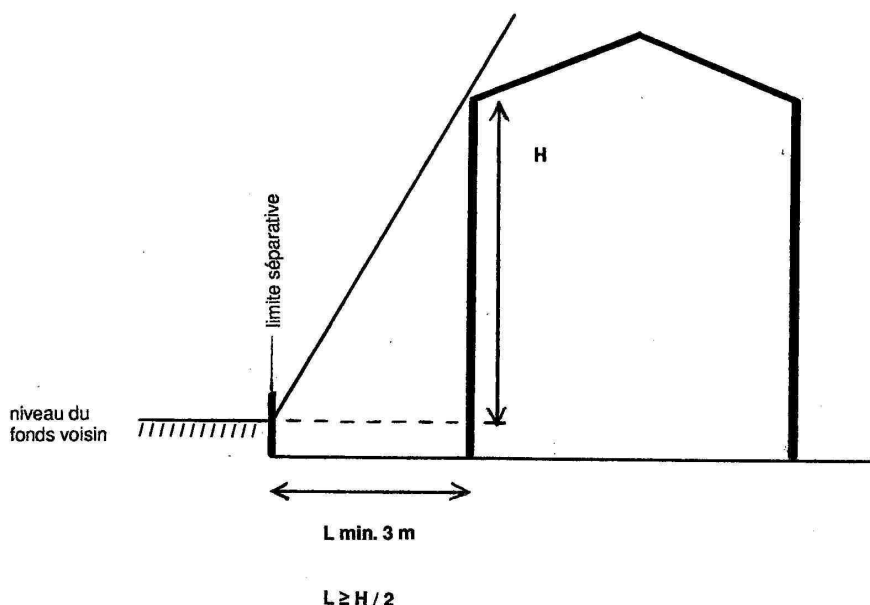
Les constructions sont autorisées sur les limites quelles qu'elles soient si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouverture, ou en retrait de ces limites ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-après qui doivent être respectées simultanément :

- La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H$ (min. 8 m)**



Lorsque les éléments de façade ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au milieu de chaque élément de façade, doit être au moins égale à la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H$ (min. 8 m)**
 - la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au point le plus près de chaque élément de façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 6 m : **$L \geq \frac{3}{4} H$ (min. 6 m)**
- La distance comptée perpendiculairement, en tout point, d'un élément de façade ne comportant pas de baie principale aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment en ce point, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ (min 3 m)**



7.2 - Au-delà de la bande des 20 m définie ci-dessus :

- a) Les constructions sur les limites séparatives quelles qu'elles soient sont interdites, sauf :
- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
 - ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 3.20 m, avec une pente de toiture de 45° maximum,
 - et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouverture.
- b) Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées.

Dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.1 du présent article.

7.3 - Règle de retrait au dernier niveau

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative à condition que ce retrait soit au moins égal à 6 m et que la façade ne comporte pas d'éclairement autre que des pavés de verre.

NOTA 1

Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

NOTA 2

On définit par élément de façade toute partie d'une façade en débord d'au moins 0,80 m excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature ou les oriels d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

NOTA 3

Les pavés de verre ne constituent pas une ouverture.

NOTA 4

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UD8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

NOTA 5

Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

NOTA 6

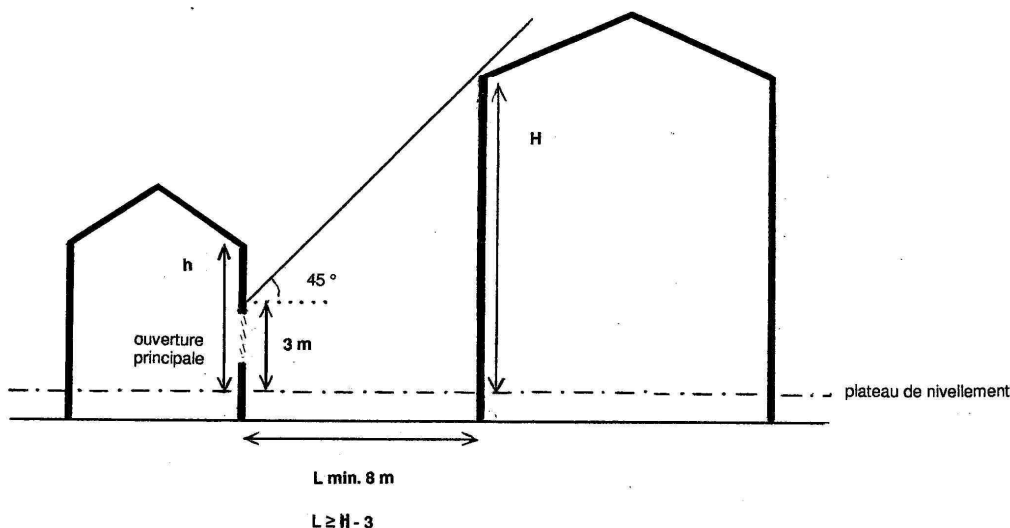
Pour l'application de l'article UD 7, la hauteur H désigne la différence d'altitude entre le point de l'élément de façade considéré et l'altitude du fonds voisin en vis-à-vis.

Art. UD 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes :

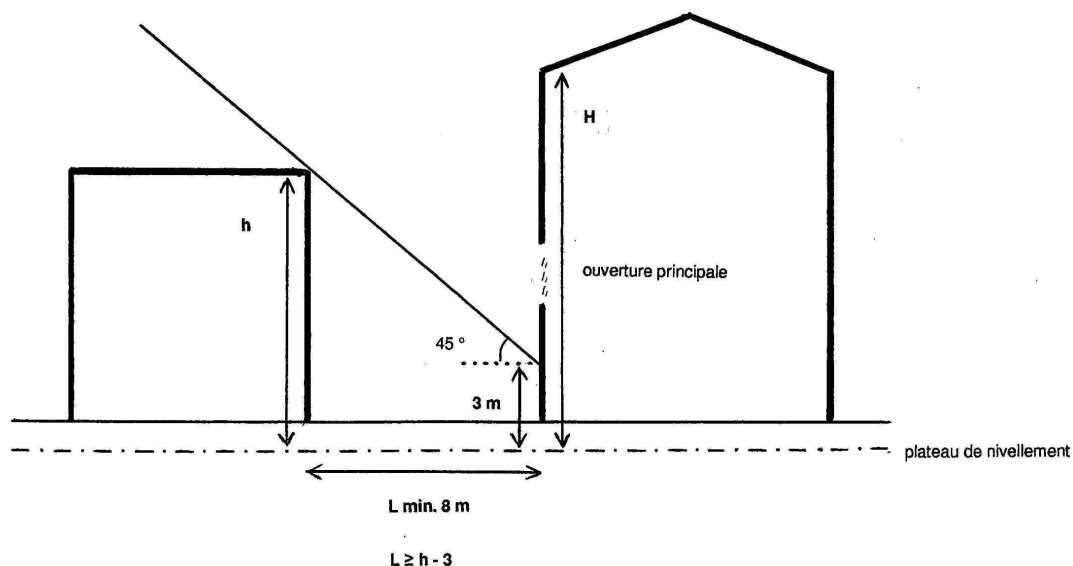
En tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celui-ci et le séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à :

- la hauteur de l'élément de façade le plus haut, diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m, si l'élément de façade le plus bas comporte des baies principales ;

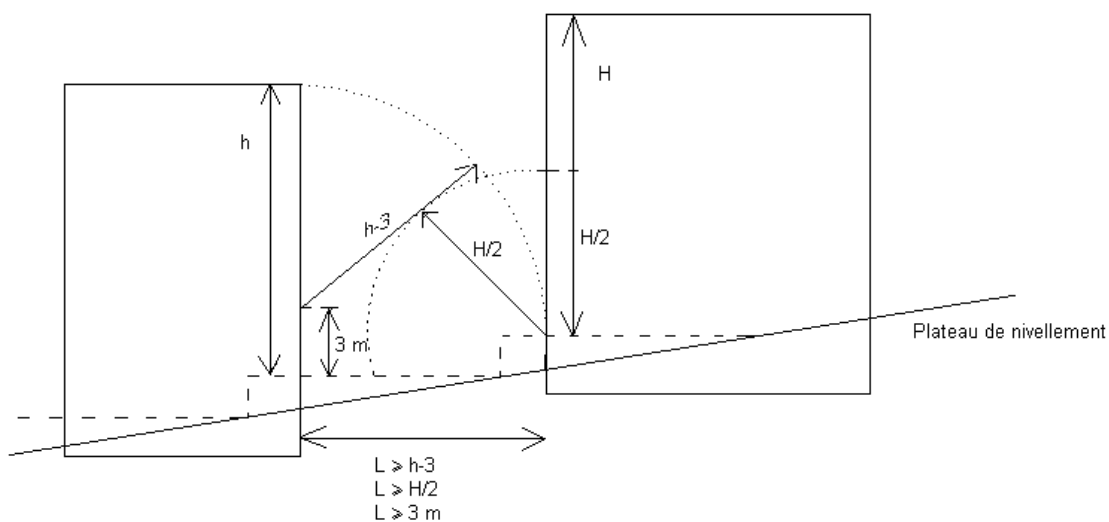


Nota : la hauteur est mesurée par rapport au plateau de nivellement (les différents cas sont représentés sur les trois schémas de cet article).

- la hauteur de l'élément de façade le plus bas, diminuée de 3 m, avec un minimum de 8 m, si ce dernier ne comporte pas de baies principales et que l'élément de façade le plus haut en comporte ;



- la hauteur de l'élément de façade le plus bas, diminuée de 3 m, ou la moitié de la hauteur de l'élément de façade le plus haut, avec un minimum de 3 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.



Art. UD 9 – Emprise au sol

9.1 – Règle générale

9.1.1. Dans la bande de 20 m à partir de l'alignement ou du reculement

Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie du terrain si celui-ci a une surface supérieure à 300 m² et 50% dans le cas contraire, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.

9.1.2. Au-delà de la bande de 20 m définie à partir de l'alignement ou du reculement

Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 10% de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie, l'emprise totale devant respecter les dispositions de l'article 9.1.1.

9.1.3. Dans tous les cas

L'emprise au sol totale ne pourra pas excéder 40 % pour les terrains d'une surface supérieure à 300 m², les 50% pour les autres terrains.

9.2 – Pour les terrains en pente sur les coteaux au Sud de la RD 989, on pourra tolérer des emprises au sol supérieures à la norme ci-dessus, pour les locaux visés à l'article 12-1 §2.

9.3 - Sur les axes commerciaux définis au plan, l'emprise maximale fixée à l'article 9-1 peut être portée à 100% de la superficie des terrains à condition que l'emprise supplémentaire autorisée soit affectée à une construction à rez-de-chaussée à usage de commerces et de leurs annexes.

9.4 - La limitation d'emprise au sol ne s'applique pas aux bâtiments des équipements publics définis à l'article L 112-2-3ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

9.5– Pour permettre l'accès au rez-de-chaussée surélevé des constructions projetées dans les zones couvertes par le PPRI, un supplément de 5% d'emprise au sol est autorisé, et exclusivement affecté aux terrasses, perrons, escaliers et passerelles d'accès au rez-de-chaussée.

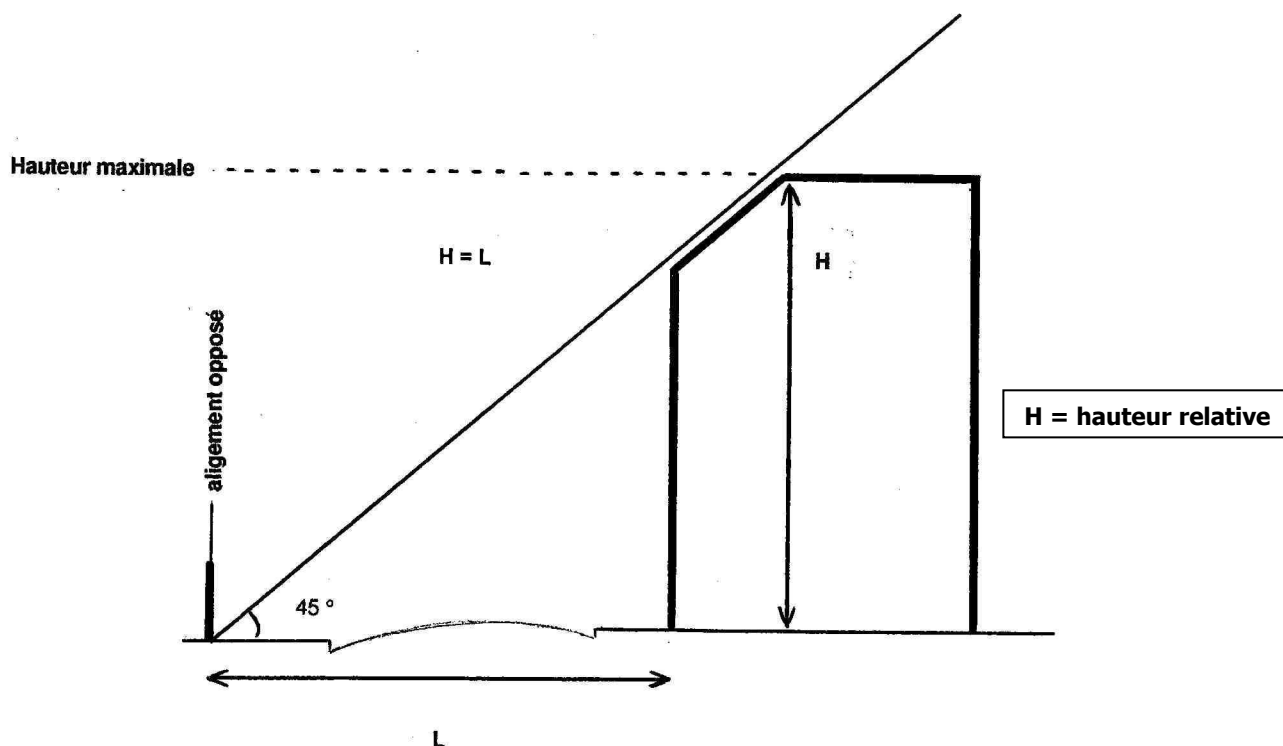
9.6 - Pour les constructions existantes, achevées avant le 1^{er} janvier 2009, la surface des locaux, visés à l'article 4-3 ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux, visés à l'article 12-1 §3, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20m².

Art. UD 10 – Hauteur maximum

10.1 – Hauteur relative

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées, la hauteur relative de chaque point de la façade est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement, séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, si une réserve figure au document graphique ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.



10.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions, y compris les édifices et les installations techniques (sauf cas mentionnés à l'article 11.2.3), à l'exception des cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

- Pour le secteur UD a : 13 m au faîtage, et 11 m à l'égout du toit et 12 m à l'acrotère pour les toitures terrasses ;
- Pour le secteur UD b : 12 m ;
- Pour le secteur UD c : 12 m au faîtage ou à l'acrotère, avec combles aménageables ou dernier étage en retrait d'au moins 0,80 m, et 9 m au 1^{er} plan de la façade.

- ◇ La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement.
- ◇ Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.
- ◇ Pour les locaux visés aux articles 4-3 et 12-1 §2 du présent règlement, les locaux ne devront pas dépasser 1,60 mètres au dessus du sol.

10.4 – Sur les axes commerciaux définis au plan, au delà de la bande de 20 m défini à l'article 7, les commerces à rez-de-chaussée et leurs annexes sont autorisées à condition que le niveau supérieur de ces constructions ne dépasse pas 3,20 m au dessus du sol, mesuré au niveau du fonds voisin en limite de parcelle.

Art. UD 11 – Aspect extérieur et clôtures

RAPPEL :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1 - Les matériaux

- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- Les bâtiments privés entièrement conçus avec des façades en murs rideaux sont interdits.
- Les bâtiments annexes de faible importance (abris de jardins, garages à vélos...) devront être recouverts de bois et posséder une toiture en zinc afin de se fondre dans l'environnement végétal des cœurs d'îlots.

11.2 - Les toitures

11.2.1 - Les toitures à combles brisés peuvent être admises pour des bâtiments de 3 niveaux au minimum.

11.2.2 - Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

11.2.3 – Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m au-dessus de la toiture terrasse et leur retrait des façades ou des pignons devra être au moins égal à 2 m, sauf si elles s'adossent à un pignon de plus grande hauteur.

11.2.4 - Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

11.2.5 - Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

11.3 - Les façades

11.3.1. Pour conserver le caractère pavillonnaire de la zone, les façades sur rue et les façades postérieures des constructions devront être traitées par séquences d'une longueur inférieure à 20 m marquées par un jeu d'éléments de modénature verticaux, de variation de teintes ou de matériaux, de décrochements, de rupture de toitures ou de hauteur de terrasses.

11.3.2. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus.

Les pignons ou morceaux de pignon apparents en limite de parcelle joignant l'alignement, et les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux des façades du bâtiment auxquels ils appartiennent.

11.3.3. Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

11.3.4 Les aménagements de façades commerciales à rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser les allèges de fenêtre du premier étage.

11.3.5. Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'antennes paraboliques, ainsi que des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, doit être réalisée en toiture, et ce, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter un groupe de climatisation ou de rafraîchissement d'air en toiture, ce dernier devra faire l'objet d'un traitement particulier et être intégré au volume de la façade.

11.3.6 - Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les façades à l'alignement.

11.3.4 - Les parties de murs apparentes des constructions visées aux articles, 4-3 et 12-1 §2 devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.

11.4 - Les clôtures

11.4.1 - Les clôtures en bordure des voies, exceptés les poteaux et piliers, ne peuvent pas comporter de parties pleines maçonnées à une hauteur supérieure à 0.80 m. Les habillages sont autorisés à condition de comporter des percements. Toutefois, cette partie pleine pourra excéder 0.80 m sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...).

11.4.2 - Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3 m de hauteur, sauf dans le cas de clôture existante.

11.4.3 - La hauteur des clôtures en mur plein en limites séparatives ne peut excéder 2 m par rapport au fond le plus haut, ni 3.20 m par rapport au fond le plus bas.

11.4.4 - Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

NOTA

La hauteur des clôtures sur rue se mesure par rapport au trottoir.

11.5 – Éléments de patrimoine remarquables

Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier figurant au document graphique par des pointillés bleus : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

Éléments de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique par un aplat bleu foncé : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction.

Ensembles immobiliers caractéristiques figurant au document graphique par des hachures bleues : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer leur caractère architectural.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce 4 j de ce règlement.

Art. UD 12 – Stationnement

12.1 - Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après : 75% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

Pour les terrains en pente sur les coteaux au sud de la RD 989, on pourra tolérer des parkings semi-enterrés dans les conditions définies à l'article 9, 10, 11 et 13.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux véhicules deux-roues, calculé sur la base de 0.5 m² par logement pour les vélos et 0.5 m² par logement pour les autres deux-roues.

Dans les constructions autres que celles destinées au logement, une partie des surfaces des parcs de stationnement sera affectée au stationnement des véhicules deux-roues, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL et à 2 % de la SHON des constructions. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Longueur : place simple = 4.80 m et place double = 8.80 m

Largeur : 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m
2.50 m pour un dégagement de 5.40 m

12.1.2 - Rampes d'accès

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Excepté pour les immeubles de 2 logements au plus, leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'indisponibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

NOTA 1

Ces dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

NOTA 2 : Une rampe avec feux alternés est considérée comme sens unique si elle dessert moins de 30 véhicules.

12.2 - Surfaces de stationnement

12.2.1 –Affectation

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0.5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements :
 - o Constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place par logement d'une SHON inférieure ou égale à 80 m²
 - 2 places par logement d'une SHON supérieure à 80 m²
 - o Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour 3, 4, 5 pièces
 - 2 places pour 6 pièces et plus.

Une place supplémentaire devra être aménagée par tranche entière de 8 logements.

- Résidence de personnes âgées : 1 place/10 lits
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants : 1 place/4 lits.
- Commerce : 60 % SHON (1 place minimum)
- Bureaux (voir également § 12.5) : 60% SHON
- Artisanat - entrepôts : 15 % SHON (2 places minimum)
- Hébergement hôtelier : 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux

12.2.2 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant à la différence entre les besoins théoriques anciens et les besoins théoriques nouveaux.

Il n'est pas fait application de l'obligation de créer d'aires de stationnement dans le cas d'un changement d'affectation de commerce en logement pour la création d'un seul logement sur une parcelle sans façade sur une rue définie au PLU comme axe commercial.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme.

12.5 - Les normes de stationnement exigées ci-dessus pour les bureaux sont réduites à 40% pour les immeubles projetés dont l'accès piétons se situe dans un rayon de 400 m autour d'une station de métro/RER/Tram.

12.6 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces de moins de 300 m².

Art. UD 13 – Espaces libres et plantations

Pour mémoire : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations existantes, à abattre ou à conserver, et à créer (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

13.1 – Les espaces libres et plantations

13.1.1 – Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article UD 12.

13.1.2 – Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert au moins 40% de la superficie du terrain, si celui-ci a une surface supérieure à 300 m², et 20% dans le cas contraire, avec un minimum d'un arbre par 200 m² de terrain libre, excepté pour les équipements publics (UD 9.3). Au moins 20% des espaces verts doivent être de pleine terre.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres seront plantés d'au minimum 1 arbre par 200 m².

13.1.3 – Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art (cf. fiche n°2 du Cahier des Recommandations Environnementales, annexe 4c du règlement). Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

13.1.4 – Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives;
- 1 m pour les arbres de moyen développement (cf. 13.1.2).

13.2 – Les arbres remarquables

Les arbres remarquables répertoriés par le Conseil Général des Hauts-de-Seine présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme élément de paysage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, figurant au document graphique général (point vert). Les caractéristiques des arbres remarquables issus de l'inventaire départemental, notamment la zone de protection des arbres d'avenir (correspondant à leur circonférence augmentée de 20 %), figurent dans la liste de l'annexe 4 I.

Les prescriptions et recommandations suivantes figurent dans le guide de gestion de l'arbre annexé au présent PLU.

Tout abattage d'arbre remarquable, ou toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, devra faire l'objet d'une demande préalable auprès de la Commune et du Département.

Recommandation n°1 concernant le suivi des arbres remarquables au travers des expertises préalables aux projets d'aménagement et de constructions ainsi que des missions de maîtrise d'œuvre sur les chantiers (voir page 69 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

Recommandation n°2 concernant les divisions de terrain (voir page 70 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

Recommandation n°3 concernant la construction de parkings souterrains ou de sous-sols à proximité d'arbres remarquables (voir page 73 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

NOTA 1

L'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme régit l'autorisation préalable à tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage.

L'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme définit les infractions concernées et les peines encourues.

En cas de violation des prescriptions de nature à assurer la conservation de ces éléments de paysage, le contrevenant s'expose également à l'application du barème d'indemnisation annexé au guide de gestion de l'arbre.

NOTA 2

Dans le cas où l'intervention d'un praticien s'imposerait pour des prestations de taille ou des soins particuliers, après accord du Département et rédaction des prescriptions par un arboriste-conseil, le maître d'œuvre devra recourir exclusivement à un entrepreneur spécialiste de la taille raisonnée.

Art. UD 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol

14.1 - Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l’alignement ou du reculement.
Il n’est pas fixé de COS.

14.2 - Au delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l’alignement ou du reculement.
Le COS, appliqué à la partie du terrain située au delà de la bande des 20 mètres, est fixé à :

- secteur UD a : 1
- secteur UD b : 1
- secteur UD c : 0.80

En application de la loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique, un dépassement de COS de 20 % est autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d’énergie renouvelable, dans les conditions précisées par les arrêtés des 3 et 8 mai 2007.

14.3 - Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE UE

La zone UE comprend les secteurs UE a et UE b qui diffèrent pour les articles 10 et 14.

Art. UE 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- L’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l’article UE 2.
- L’ouverture et l’exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l’Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d’aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Le changement de destination des locaux commerciaux situés à rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représenté par un trait violet).
- Les constructions à usage de bureaux ou d’industrie et leurs annexes.
- Les commerces dont la SHON est supérieure à 500 m², réserves comprises.
- Toute construction située dans la zone A du PPRI.

Art. UE 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- L’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations.
- Les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité, à condition qu’elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d’Inondations (annexe 60 du dossier).

- Les projets de construction dans les parties de la zone UE où figurent d'anciennes carrières (voir annexe 6m du dossier), à condition qu'ils respectent l'avis de l'Inspection Générale des Carrières.
- Les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Art. UE 3 – Accès et voiries

3.1 - Voirie

Toute voie nouvelle publique ou privée créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 m de longueur se terminant en impasse ou prolongée au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 - Accès

- ◇ Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ◇ La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- ◇ La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3.50 m sauf si un accès pompier ou une borne d'incendie sont situés à moins de 50 m des constructions projetées, mesurés dans ces voies.
- ◇ Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.
- ◇ La largeur des entrées charretière est limitée à 6 m.

Art. UE 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h).

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire sauf dans l'île Saint-Germain où il est séparatif.

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire, sauf pour les constructions et les installations sur le Domaine Public Fluvial. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

4.2.2 Eaux pluviales

- ◇ A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ◇ Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.
- ◇ Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre.
- ◇ En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :
 - les eaux non infiltrées, sur le domaine privé, seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales par des réseaux de canalisation enterrés. Les eaux de ruissellement des balcons surplombant le domaine public doivent être recueillies à l'intérieur de la construction. Les pissettes et tout rejet d'eaux sur le domaine public sont interdits ;
 - tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ;
 - l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur : en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle (bassins, réservoirs, etc.) ;
 - le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :
 - ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
 - ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)
 - des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

- ◇ Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3 Entreposage des ordures ménagères

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 4g du règlement). Les conteneurs en attente de la collecte (cf. annexe 6k du dossier) devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

NOTA 1

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

NOTA 2 :

Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la collecte des eaux pluviales figurent dans la fiche n°2 « gestion alternative de l'eau ». Celles relatives à la gestion des déchets figurent dans la fiche **n°6**.

Art. UE 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6.1 - En l'absence d'indication à l'annexe 4k du règlement, la règle d'implantation est la suivante : à l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 4 m de l'axe de la voie.

6.2 – Toutefois pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée ne respecte pas la marge de reculement, on pourra autoriser l'implantation des constructions projetées avec un recul inférieur à 4 m de façon à masquer le pignon existant.

Par ailleurs, pour permettre d'améliorer la qualité architecturale, on pourra autoriser des retraits partiels de la façade en longueur et/ou en hauteur par rapport au plan vertical de l'alignement.

Les façades pourront intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets.

6.3 - Les constructions en surface doivent être implantées en dehors des marges de reculement définies ci-avant, et 50% au moins de l'espace libéré doit être traité en espace vert planté d'arbres. Les constructions en sous-sol sont autorisées dans la marge de reculement.

6.4 - Pour les constructions neuves, en l'absence d'indication particulière figurant au document graphique, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2

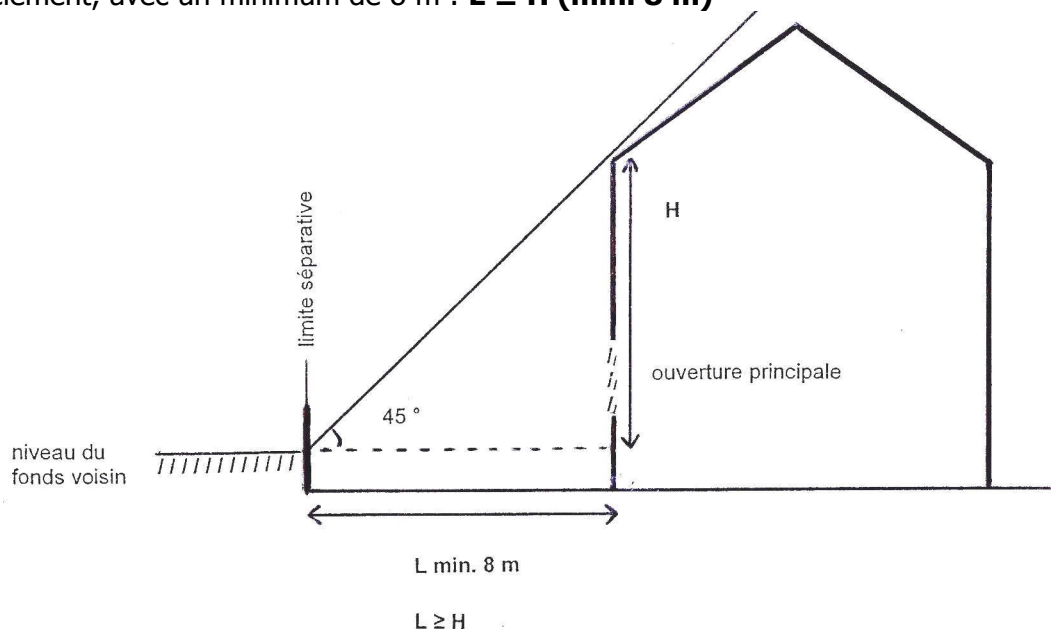
Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

Art. UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou du retrait ou de la marge de reculement, lorsqu'ils sont imposés.

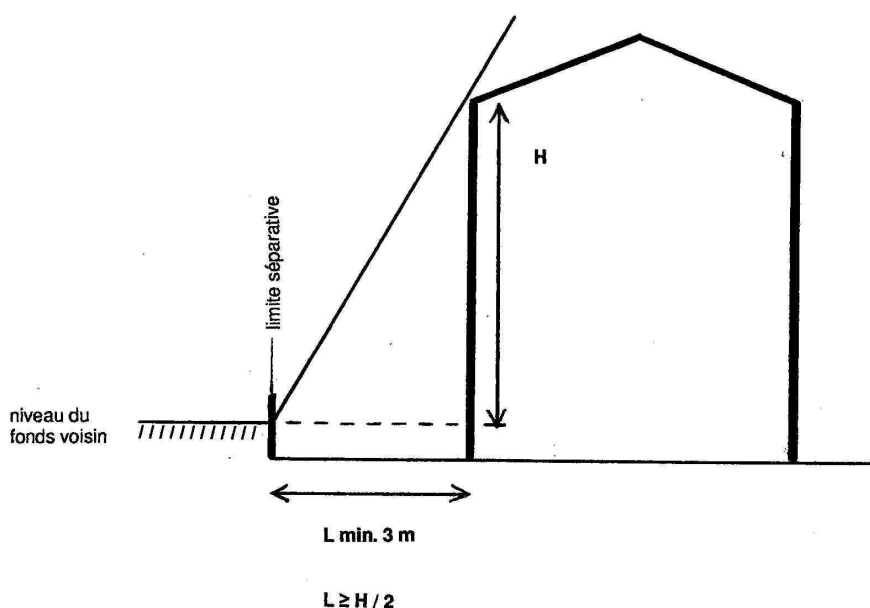
Les constructions sont autorisées sur les limites quelles qu'elles soient si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouverture, ou en retrait de ces limites ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-après qui doivent être respectées simultanément :

- La distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H$ (min. 8 m)**



Lorsque les éléments de façade ne sont pas parallèles à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au milieu de chaque élément de façade, doit être au moins égale à la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 8 m : **$L \geq H$ (min. 8 m)**
 - la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement au point le plus près de chaque élément de façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur H de cet élément, avec un minimum de 6 m : **$L \geq \frac{3}{4} H$ (min. 6 m)**
- La distance comptée perpendiculairement, en tout point, d'un élément de façade ne comportant pas de baie principale aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment en ce point, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ (min 3 m)**



7.2 - Au-delà de la bande des 20 m définie ci-dessus :

a) Les constructions sur les limites séparatives quelles qu'elles soient sont interdites, sauf :

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
- ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 3.20 m, avec une pente de toiture de 45° maximum,
- et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouverture.

b) Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées.

Dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.1 du présent article.

7.3 - Règle de retrait au dernier niveau

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative à condition que ce retrait soit au moins égal à 6 m et que la façade ne comporte pas d'éclairément autre que des pavés de verre.

NOTA 1

Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

NOTA 2

On définit par élément de façade toute partie d'une façade en débord d'au moins 0,80 m excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature ou les oriels d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

NOTA 3

Les pavés de verre ne constituent pas une ouverture.

NOTA 4

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UE8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

NOTA 5

Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

NOTA 6

Pour l'application de l'article UD 7, la hauteur H désigne la différence d'altitude entre le point de l'élément de façade considéré et l'altitude du fonds voisin en vis-à-vis.

Art. UE 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

La distance minimale mesurée perpendiculairement entre deux constructions non contigües doit être au moins égale à :

- 8 m lorsque les éléments de façade en vis-à-vis comportent des baies principales,
- 6 m lorsqu'un seul élément de façade en vis-à-vis comporte des baies principales,
- 3 m lorsque les éléments de façade en vis-à-vis ne comportent pas des baies principales.

Art. UE 9 – Emprise au sol**9.1 – Règle générale***9.1.1. Dans la bande de 20 m à partir de l'alignement ou du reculement*

Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie du terrain si celui-ci a une surface supérieure à 300 m² et 50% dans le cas contraire, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.

9.1.2. Au-delà de la bande de 20 m définie à partir de l'alignement ou du reculement

Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 10% de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie, l'emprise totale devant respecter les dispositions de l'article 9.1.1.

9.1.3. Dans tous les cas

L'emprise au sol totale ne pourra pas excéder 40 % pour les terrains d'une surface supérieure à 300 m², les 50% pour les autres terrains.

9.2 – Pour les terrains en pente sur les coteaux au Sud de la RD 989, on pourra tolérer des emprises au sol supérieures à la norme ci-dessus, pour les locaux visés à l'article 12-1 §2.

9.3 - Sur les axes commerciaux définis au plan, l'emprise maximale fixée à l'article 9-1 peut être portée à 100% de la superficie des terrains à condition que l'emprise supplémentaire autorisée soit affectée à une construction à rez-de-chaussée à usage de commerces et de leurs annexes.

9.4 - La limitation d'emprise au sol ne s'applique pas aux bâtiments des équipements publics définis à l'article L 112-2-3ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

9.5– Pour permettre l'accès au rez-de-chaussée surélevé des constructions projetées dans les zones couvertes par le PPRI, un supplément de 5% d'emprise au sol est autorisé, et exclusivement affecté aux terrasses, perrons, escaliers et passerelles d'accès au rez-de-chaussée.

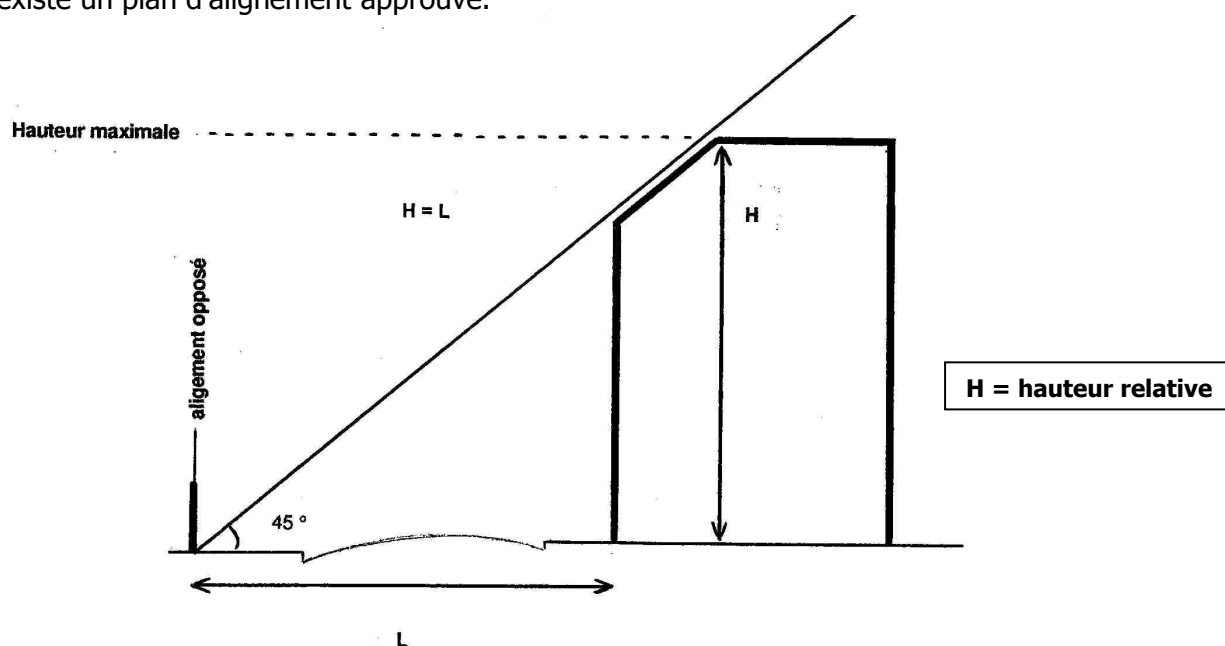
9.6 - Pour les constructions existantes, achevées avant le 1^{er} janvier 2009, la surface des locaux, visés à l'article 4-3 ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20 m².

Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux, visés à l'article 12-1 §3, ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol dans la limite de 20m².

Art. UE 10 – Hauteur maximum

10.1 – Hauteur relative

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées, la hauteur relative de chaque point de la façade est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement, séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, si une réserve figure au document graphique ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.



10.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions, y compris les édicules et les installations techniques dont le traitement est défini à l'article 11.2, à l'exception des cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

- Pour le secteur UE a : 10 m au faîtage ou 9 m à l'acrotère pour les toitures terrasses ; à l'intérieur du périmètre de hauteur spécifique : 12 m au 1^{er} plan de façade et 14 m au faîtage ou à l'acrotère du dernier étage en retrait d'au moins 1,50 m ;
- Pour le secteur UE b : 9 m au faîtage ou à l'acrotère, et 6 m au 1^{er} plan de la façade, avec des combles ou dernier étage en retrait d'au moins 0,80 m ;
- 3.20 m pour les annexes en secteurs UE a et UE b.

- ◇ La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement.
- ◇ Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.
- ◇ Pour les locaux visés aux articles 4-3 et 12-1 §2 du présent règlement, les locaux ne devront pas dépasser 1,60 mètres au dessus du sol.

Art. UE 11 – Aspect extérieur et clôtures

RAPPEL :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1 - Les matériaux

- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- Les bâtiments privés entièrement conçus avec des façades en murs rideaux sont interdits.
- Les bâtiments annexes de faible importance (abris de jardins, garages à vélos...) devront être recouverts de bois et posséder une toiture en zinc afin de se fondre dans l'environnement végétal des cœurs d'îlots.

11.2 - Les toitures

11.2.1 - Les toitures à combles brisés peuvent être admises pour des bâtiments de 3 niveaux au minimum.

11.2.2 - Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

11.2.3 - Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

11.3 - Les façades

11.3.1 - Pour conserver le caractère pavillonnaire de la zone, les façades sur rue et les façades postérieures des constructions devront être traitées par séquences d'une longueur inférieure à 20 m marquées par un jeu d'éléments de modénature verticaux, de variation de teintes ou de matériaux, de décrochements, de rupture de toitures ou de hauteur de terrasses.

11.3.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus.

Les pignons ou morceaux de pignon apparents en limite de parcelle joignant l'alignement, et les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux des façades du bâtiment auxquels ils appartiennent.

11.3.3 - Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

11.3.4 - Les aménagements de façades commerciales à rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser les allèges de fenêtre du premier étage.

11.3.5 - Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'antennes paraboliques, ainsi que des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, doit être réalisée en toiture, et ce, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter un groupe de climatisation ou de rafraîchissement d'air en toiture, ce dernier devra faire l'objet d'un traitement particulier et être intégré au volume de la façade.

11.3.6 - Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les façades à l'alignement.

11.3.7 - Les parties de murs apparentes des constructions visées aux articles, 4-3 et 12-1 §3 devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.

11.4 - Les clôtures

11.4.1 - Les clôtures en bordure des voies d'une largeur supérieure à 2 m, exceptés les poteaux et piliers, ne peuvent pas comporter de parties pleines maçonnées à une hauteur supérieure à 0.80 m. Les habillages sont autorisés à condition de comporter des percements. Toutefois, cette partie pleine pourra excéder 0.80 m sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...).

En bordure des voies d'une largeur inférieure ou égale à 2 m, les clôtures pleines sont autorisées. Leur hauteur est limitée à 2 m par rapport à la voie.

11.4.2 - Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3 m de hauteur, sauf dans le cas de clôture existante.

11.4.3 - La hauteur des clôtures en mur plein en limites séparatives ne peut excéder 2 m par

rapport au fonds le plus haut, ni 3.20 m par rapport au fonds le plus bas.

11.4.4 - Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

NOTA

La hauteur des clôtures sur rue se mesure par rapport au trottoir.

11.5 – Éléments de patrimoine remarquables

Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier figurant au document graphique par des pointillés bleus : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

Éléments de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique par un aplat bleu foncé : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction.

Ensembles immobiliers caractéristiques figurant au document graphique par des hachures bleues : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer leur caractère architectural.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce 4 j de ce règlement.

Art. UE 12 – Stationnement

12.1 - Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après : 75% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

Pour les terrains en pente sur les coteaux au sud de la RD 989, on pourra tolérer des parkings semi-enterrés dans les conditions définies à l'article 9, 10, 11 et 13.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux véhicules deux-roues, calculé sur la base de 0.5 m² par logement pour les vélos et 0.5 m² par logement pour les autres deux-roues.

Dans les constructions autres que celles destinées au logement, une partie des surfaces des parcs de stationnement sera affectée au stationnement des véhicules deux-roues, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL et à 2 % de la SHON des constructions. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Longueur : place simple = 4.80 m et place double = 8.80 m

Largeur : 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m
2.50 m pour un dégagement de 5.40 m

12.1.2 - Rampes d'accès

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Excepté pour les immeubles de 2 logements au plus, leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'indisponibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

NOTA 1

Ces dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

NOTA 2 : Une rampe avec feux alternés est considérée comme sens unique si elle dessert moins de 30 véhicules.

12.2 - Surfaces de stationnement

12.2.1 -Affectation

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0.5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements :
 - o Constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place par logement d'une SHON inférieure ou égale à 80 m²
 - 2 places par logement d'une SHON supérieure à 80 m²
 - o Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour 3, 4, 5 pièces
 - 2 places pour 6 pièces et plus.

Une place supplémentaire devra être aménagée par tranche entière de 8 logements.

- Résidence de personnes âgées : 1 place/10 lits
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants : 1 place/4 lits.
- Commerce : 60 % SHON (1 place minimum)
- Bureaux (voir également § 12.5) : 60% SHON
- Artisanat - entrepôts : 15 % SHON (2 places minimum)
- Hébergement hôtelier : 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux

12.2.2 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la SHON, le

nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant à la différence entre les besoins théoriques anciens et les besoins théoriques nouveaux.

Il n'est pas fait application de l'obligation de créer d'aires de stationnement dans le cas d'un changement d'affectation de commerce en logement pour la création d'un seul logement sur une parcelle sans façade sur une rue définie au PLU comme axe commercial.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme.

12.5 - Les normes de stationnement exigées ci-dessus pour les bureaux sont réduites à 40% pour les immeubles projetés dont l'accès piétons se situe dans un rayon de 400 m autour d'une station de métro/RER/Tram.

12.6 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces de moins de 300 m².

Art. UE 13 – Espaces libres et plantations

Pour mémoire : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations existantes, à abattre ou à conserver, et à créer (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

13.1 – Les espaces libres et plantations

13.1.1 – Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édifice ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article UE 12.

13.1.2 – Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert au moins 40% de la superficie du terrain, si celui-ci a une surface supérieure à 300 m², et 20% dans le cas contraire, avec un minimum d'un arbre par 200 m² de terrain libre, excepté pour les équipements publics (UE 9.3). Au moins 20% des espaces verts doivent être de pleine terre.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres seront plantés d'au minimum 1 arbre par 200 m².

13.1.3 – Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art (voir fiche n°2 du Cahier des Recommandations Environnementales, annexe 4c du règlement). Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

13.1.4 – Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon ;
- 0.60 m pour les plantations arbustives ;
- 1 m pour les arbres de moyen développement (cf. 13.1.2).

13.2 – Les arbres remarquables

Les arbres remarquables répertoriés par le Conseil Général des Hauts-de-Seine présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme élément de paysage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, figurant au document graphique général (point vert). Les caractéristiques des arbres remarquables issus de l'inventaire départemental, notamment la zone de protection des arbres d'avenir (correspondant à leur circonférence augmentée de 20 %), figurent dans la liste de l'annexe 4 I.

Les prescriptions et recommandations suivantes figurent dans le guide de gestion de l'arbre annexé au présent PLU.

Tout abattage d'arbre remarquable, ou toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, devra faire l'objet d'une demande préalable auprès de la Commune et du Département.

Recommandation n°1 concernant le suivi des arbres remarquables au travers des expertises préalables aux projets d'aménagement et de constructions ainsi que des missions de maîtrise d'œuvre sur les chantiers (voir page 69 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

Recommandation n°2 concernant les divisions de terrain (voir page 70 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

Recommandation n°3 concernant la construction de parkings souterrains ou de sous-sols à proximité d'arbres remarquables (voir page 73 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

NOTA 1

L'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme régit l'autorisation préalable à tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage.

L'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme définit les infractions concernées et les peines encourues.

En cas de violation des prescriptions de nature à assurer la conservation de ces éléments de paysage, le contrevenant s'expose également à l'application du barème d'indemnisation annexé au guide de gestion de l'arbre.

NOTA 2

Dans le cas où l'intervention d'un praticien s'imposerait pour des prestations de taille ou des soins particuliers, après accord du Département et rédaction des prescriptions par un arboriste-conseil, le maître d'œuvre devra recourir exclusivement à un entrepreneur spécialiste de la taille raisonnée.

Art. UE 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

14.1 - Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement.

Il n'est pas fixé de COS.

14.2 - Au delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement.

Le COS, appliqué à la partie du terrain située au delà de la bande des 20 mètres, est fixé à :

- secteur UE a : 0.6
- secteur UE b : 0.4

En application de la loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique, un dépassement de COS de 20 % est autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, dans les conditions précisées par les arrêtés des 3 et 8 mai 2007.

14.3 - Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONES UF a, UFb et UF c

La zone UF est composée des secteurs UF a, UF b, UF c, et UF d. Les secteurs UF a et UF c diffèrent aux articles 1, 2, 10 et 14. Le secteur UF d possède un règlement à part entière.

Art. UF a, UF b et UF c 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdits :

1.1 - en secteur UFa et UFb

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des logements de gardiennage et des bâtiments prévus à l'article 2.
- les commerces sauf ceux visés à l'article 2.

1.2 – en secteurs UFa, UFb et UFc :

- l'implantation des installations classées soumises à autorisation, sauf les chaufferies d'immeubles, les dépôts d'hydrocarbures, les garages et les exceptions prévues à l'article 2.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- le changement de destination des locaux commerciaux situés à rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représenté par un trait violet).
- toute construction située dans la zone A du PPRI.

Art. UF a, UF b et UF c 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

2.1 - en secteurs UFa, UFb et UFc :

- l'implantation d'installations soumises à autorisation, à condition qu'elles soient affectées à des équipements d'intérêt collectif.

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d'énergie renouvelable.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6a du dossier).
- Les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

2.2 - en secteurs UFa et UFb :

- les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes, à condition que leur surface totale ne dépasse pas 1 000 m².
- la réhabilitation des bâtiments de plus de 1 000 m² à usage de commerce, à condition qu'elle se fasse à surface équivalente.
- la réhabilitation des bâtiments à usage d'habitation, à condition qu'elle se fasse dans le même volume.

Art. UF a, UF b et UF c 3 - Accès

3.1 Voirie

- ◇ Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◇ Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse ou prolongée au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

- ◇ Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ◇ La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- ◇ Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.

Art. UF a, UF b et UF c 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h).

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire sauf dans l'île Saint-Germain où il est séparatif.

4.2.1 Eaux usées

- ◇ Le branchement sur le réseau existant est obligatoire, sauf pour les constructions et les installations sur le Domaine Public Fluvial. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.
- ◇ Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2 Eaux pluviales

- ◇ A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ◇ Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.
- ◇ Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties de terrain d'espaces

verts de pleine terre.

- ◇ En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :
 - les eaux non infiltrées, sur le domaine privé, seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales par des réseaux de canalisation enterrés. Les eaux de ruissellement des balcons surplombant le domaine public doivent être recueillies à l'intérieur de la construction. Les pissettes et tout rejet d'eaux sur le domaine public sont interdits ;
 - tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ;
 - l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur : en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle (bassins, réservoirs, etc.) ;
 - le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :
 - ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
 - ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)
 - des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.
- ◇ Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3 Entreposage des ordures ménagères

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 4g du règlement). Les conteneurs en attente de la collecte (cf. annexe 6k du dossier) devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

NOTA 1

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

NOTA 2

Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la collecte des eaux pluviales figurent dans la fiche n°2 « gestion alternative de l'eau ». Celles relatives à la gestion des déchets figurent dans la fiche n°6.

Art. UF a, UF b et UF c 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UF a, UF b et UF c 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6.1 - En l'absence d'indication à l'annexe 4k du règlement, la règle d'implantation est la suivante : à l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 8 m de l'axe des voies.

6.2 - 50% au moins de l'espace libéré devra être traité en espace vert planté d'arbres.

Art. UF a, UF b et UF c 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la marge de reculement des voies, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait. En cas de retrait, elles doivent s'écarter de ces limites conformément au § 7.4.

7.2 - Dans une bande de 40 m comptée à partir de la limite du domaine ferroviaire, les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait. En cas de retrait, elles doivent s'écarter de ces limites conformément au § 7.4.

7.3 – Au-delà de la bande des 20 m et des 40 m définie ci-dessus :

7.3.1 - Les constructions sur limites séparatives, quelles qu'elles soient, sont interdites, sauf :

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin, et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
- ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 8 m, avec une pente de toiture de 45° maximum ;
- et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouvertures.

7.3.2 – Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément au § 7.4.

7.4 – Dispositions relatives à l'implantation des façades en retrait

La distance (L) comptée perpendiculairement du milieu d'un élément de façade à une limite séparative doit être supérieure ou égale à 8 m.

7.5 – Règle de retrait au dernier niveau

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative, à condition que ce retrait soit au moins égal à 6 m et que la façade ne comporte pas d'éclairement autre que des pavés de verre.

NOTA 1

Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

NOTA 2

On définit par élément de façade toute partie d'une façade en débord d'au moins 0,80 m excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature ou les oriels d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

NOTA 3

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

NOTA 4

Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

NOTA 5

Pour l'application de l'article 7, la hauteur H désigne la différence d'altitude entre le point de l'élément de façade considéré et l'altitude du fonds voisin en vis-à-vis.

NOTA 6

Les pavés de verre ne constituent pas une ouverture.

Art. UF a, UF b et UF c 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes :

- en tout point d'un élément de la façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de l'élément de façade considéré si elle est inférieure à 24 m,
- ou soit au moins égale à 12 m si la hauteur de l'élément de façade considéré est égale ou supérieure à 24 m.

NOTA

La hauteur est mesurée par rapport au plateau de nivellement.

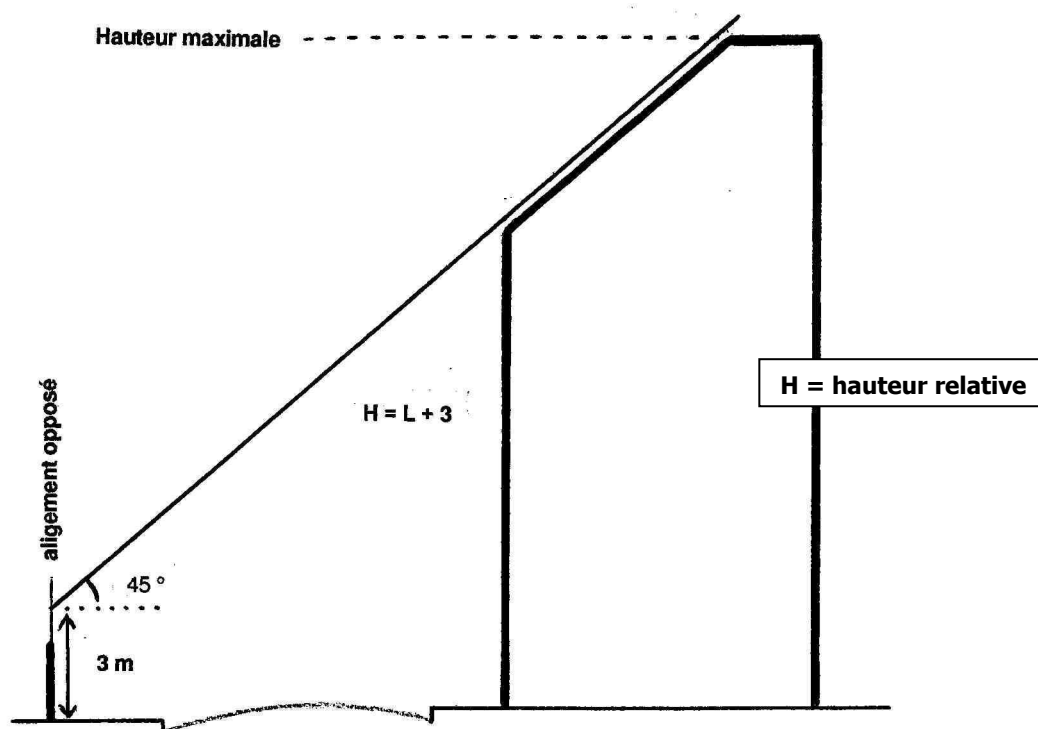
Art. UF a, UF b et UF c 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UF a, UF b et UF c 10 – Hauteur maximum

10.1 – Hauteur relative

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées, lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée, la hauteur relative de chaque point des constructions est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 m et comptée horizontalement, qui sépare ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, si une réserve figure au document graphique ou s'il existe un plan d'alignement approuvé : soit $H \leq L + 3 \text{ m}$.



A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou projeté de la voie la plus large ; une tolérance de 2 m supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine.

NOTA

Pour favoriser l'harmonisation des constructions sur la RD 989, il ne sera pas fait application de la règle 10.1.1^{er} alinéa.

10.2- Hauteur maximale

En dehors des périmètres de hauteur spécifique figurant au document graphique (23 et 26 m), la hauteur des constructions, y compris les édifices et les installations techniques dont le traitement est défini à l'article 11, à l'exception des cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

- 26 m au faîtage des toitures ou à l'acrotère du dernier étage en retrait d'au moins 1.90 m par rapport au premier plan de façade sur rue.
- 27.50 m pour les parties des immeubles de bureaux situées en retrait d'au moins 6.50 m par rapport au premier plan de façade sur rue.

- 24 m au 1^{er} plan de toutes façades.
 - en zone UFc, 21 m au premier plan de façade le long des rues du Général Leclerc, Victor Hugo entre la rue du Général Leclerc et la voie projetée, et au pan coupé de la rue Horace Vernet avec la rue du Général Leclerc.
- ◇ La hauteur est mesurée en tout point par rapport au plateau de nivellement.
 - ◇ Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.

Art. UF a, UF b et UF c 11 – Aspect extérieur / clôtures

11.1 – Les matériaux

- ◇ Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- ◇ Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

11.2 – Les façades et les toitures

- ◇ Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.
- ◇ Les hauteurs des édicules et des installations techniques en terrasse doivent être inférieures de 0.10 m à celles des acrotères, avec 0.90 m maximum et faire l'objet d'un aménagement globalisé de toiture (ordonnancement, dispositions harmonisées...). S'il est nécessaire que leurs hauteurs dépassent 0.90 m, ils doivent être intégrés dans une seule et même volumétrie d'étage complet ou partiel, et traités comme tel par rapport à l'architecture du reste du bâtiment.
- ◇ Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les façades à l'alignement.

11.3 – Les clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0.80 m.

NOTA

La hauteur des clôtures sur rue se mesure par rapport au trottoir.

Art. UF a, UF b et UF c 12 - Stationnement

12.1 – Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies ci après : 75% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction, sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

- ◇ Toute construction ou reconstruction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux véhicules deux-roues, calculé sur la base de 0.5 m² par logement pour les vélos et 0.5 m² par logement pour les autres deux-roues.
- ◇ Dans les constructions autres que celles destinées au logement, une partie des surfaces des parcs de stationnement sera affectée au stationnement des véhicules deux-roues, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL et à 2 % de la SHON des constructions. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

12.1.1 - Dimension minimale des places :

Longueur :

place simple = 4.80 m

place double = 8.80 m

Largeur :

2.30 m pour un dégagement de 5.80 m

ou 2.50 m pour un dégagement de 5.40

12.1.2 - Rampes d'accès :

Largeur minimale :

Sens unique : 3.50 m

Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Excepté pour les immeubles de 2 logements au plus, leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

NOTA 1

Ces dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

NOTA 2

Une rampe avec feux alternés est considérée comme sens unique si elle dessert moins de 30 véhicules.

12.2 - Surfaces de stationnement à réaliser

12.2.1 – Selon l'affectation

Surfaces minimales :

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0.5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements :
 - constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place pour logements d'une SHON inférieure ou égale à 80 m²
 - 2 places pour logement d'une SHON supérieure à 80 m²
 - constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :

- 1 place pour 1 et 2 pièces
- 1.5 place pour 3, 4, 5 pièces
- 2 places pour 6 pièces et plus.

Une place supplémentaire devra être aménagée par tranche entière de 8 logements.

- Résidence de personnes âgées : 1 place/10 lits
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants : 1 place/4 lits.
- Commerces : 60% SHON (2 places minimum)
- Artisanat - entrepôts : 15 % SHON (2 places minimum)
- Hébergement hôtelier : 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux

Surfaces maximales :

- Bureaux : 30 % maximum de la SHON

12.2.2 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant aux surfaces créées ou dont l'affectation est modifiée.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

12.5 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces de moins de 300 m².

Art. UF a, UF b et UF c 13 – Espaces libres et plantations

- ◇ 40% minimum des espaces libres sur dalles ou terre-plein seront végétalisés.
- ◇ Les espaces verts sur dalle – à moins d'utiliser des technologies de sols artificiels - devront comporter (non comprise l'épaisseur des couches drainantes et de protection conforme aux DTU ou ayant une garantie décennale) une épaisseur de terre végétale de :
 - 0.30 m pour le gazon;
 - 0.60 m pour les plantations arbustives;
 - 1 m pour les arbres à moyen développement.
- ◇ Il devra être prévu un arbre par 200 m² de terrain libre.

Art. UF a, UFb et UF c 14 – Coefficient d'occupation du sol

- ◇ En secteur UF a, le COS maximum est fixé à 3, dont un COS de bureaux limité à 2.
- ◇ En secteur UF b, le COS maximum est fixé à 2.
- ◇ En secteur UF c est affecté d'une constructibilité de 83 500 m² SHON dont 50 000 m² pour des bureaux correspondant à un COS de 2.8.
- ◇ Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En application de la loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique, un dépassement de COS de 20 % est autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, dans les conditions précisées par les arrêtés des 3 et 8 mai 2007.

ZONE UF d

Art. UF d 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes.
- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes situés dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit.
- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article 2.
- toute construction située dans la zone A du PPRI.

Art. UF d 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d'énergie renouvelable.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6o du dossier).
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Art. UF d 3 – Accès et voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s), dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou des immeubles concernés.

Art. UF d 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau (cf. annexes 6g et 6h).

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire sauf dans l'île Saint-Germain où il est séparatif.

4.2.1 Eaux usées

- ◇ Le branchement sur le réseau existant est obligatoire, sauf pour les constructions et les installations sur le Domaine Public Fluvial. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.
- ◇ Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2 Eaux pluviales

- ◇ A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ◇ Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.
- ◇ Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre.
- ◇ En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :
 - les eaux non infiltrées, sur le domaine privé, seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales par des réseaux de canalisation enterrés. Les eaux de ruissellement des balcons surplombant le domaine public doivent être recueillies à l'intérieur de la construction. Les pissettes et tout rejet d'eaux sur le domaine public sont interdits ;
 - tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ;
 - l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur : en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle (bassins, réservoirs, etc.) ;

- le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :
 - ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
 - ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)
 - des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.
- ◇ Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3 Entreposage des ordures ménagères

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 4g du règlement). Les conteneurs en attente de la collecte (cf. annexe 6k du dossier) devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

NOTA 1

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

NOTA 2 :

Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la collecte des eaux pluviales figurent dans la fiche n°2 « gestion alternative de l'eau ». Celles relatives à la gestion des déchets figurent dans la fiche n°6.

Art. UF d 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UF d 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

En l'absence d'indication à l'annexe 4k du règlement, et à l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 6 m de l'axe des voies.

Les façades devront intégrer un décrochement ponctuel pour l'entreposage des déchets en attente de collecte.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2

Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

Art. UF d 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la marge de reculement des voies, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait. En cas de retrait, elles doivent s'écarter de ces limites conformément au § 7.4.

7.2 - Dans une bande de 40 m comptée à partir de la limite séparative du domaine ferroviaire, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait de celles-ci. En cas de retrait, elles doivent s'écarter de ces limites conformément au § 7.4.

7.3 – Au-delà de la bande des 20 m ou des 40 m définie ci-dessus :

7.3.1 - Les constructions sur limites séparatives, quelles qu'elles soient, sont interdites, sauf :

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin, et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
- ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 8 m, avec une pente de toiture de 45° maximum ;
- et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouvertures.

7.3.2 – Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément au § 7.4.

7.4 – Dispositions relatives à l'implantation des façades en retrait

La distance (L) comptée perpendiculairement du milieu d'un élément de façade à une limite séparative doit être supérieure ou égale à 8 m.

7.5 – Règle de retrait au dernier niveau

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative, à condition que ce retrait soit au moins égal à 6 m et que la façade ne comporte pas d'éclairément autre que des pavés de verre.

NOTA 1

Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

NOTA 2

On définit par élément de façade toute partie d'une façade en débord d'au moins 0,80 m excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature ou les oriels d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

NOTA 3

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

NOTA 4

Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

NOTA 5

Pour l'application de l'article 7, la hauteur H désigne la différence d'altitude entre le point de l'élément de façade considéré et l'altitude du fonds voisin en vis-à-vis.

NOTA 6

Les pavés de verre ne constituent pas une ouverture.

Art. UF d 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes :

- en tout point d'un élément de la façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de l'élément de façade considéré si elle est inférieure à 24 m,
- ou soit au moins égale à 12 m si la hauteur de l'élément de façade considéré est égale ou supérieure à 24 m.

NOTA

La hauteur est mesurée par rapport au plateau de nivellement. Dans la zone couverte par le PPRI, le plateau de nivellement est fixé à la cote 31.85 NGF.

Art. UF d 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UF d 10 – Hauteur maximum

- Il n'est pas fixé de règle, excepté dans les périmètres de hauteur spécifique.
- Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.

Art. UF d 11 – Aspect extérieur / clôtures

11.1 – Les matériaux

- ◇ Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- ◇ Les couvertures ondulées, d'aspect ondulé ou goudronné sont interdites.

11.2 – Les façades

- ◇ Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.
- ◇ Les hauteurs des édicules et des installations techniques en terrasse doivent être inférieures de 0.10 m à celles des acrotères, avec 0.90 m maximum et faire l'objet d'un aménagement globalisé de toiture (ordonnancement, dispositions harmonisées...). S'il est nécessaire que leurs hauteurs dépassent 0.90 m, ils doivent être intégrés dans une seule et même volumétrie d'étage complet ou partiel, et traités comme tel par rapport à l'architecture du reste du bâtiment.
- ◇ Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les façades à l'alignement.

11.3 – Les clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0.80 m.

NOTA

La hauteur des clôtures sur rue se mesure par rapport au trottoir.

Art. UF d 12 - Stationnement

12.1 – Surfaces de stationnement à réaliser

Surfaces minimales :

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0.5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements :
 - constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place pour logements d'une SHON inférieure ou égale à 80 m²
 - 2 places pour logement d'une SHON supérieure à 80 m²
 - constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour 3, 4, 5 pièces
 - 2 places pour 6 pièces et plus.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux véhicules deux-roues, calculé sur la base de 0.5 m² par logement pour les vélos et 0.5 m² par logement pour les autres deux-roues.

Surfaces maximales :

Les surfaces de stationnement voiture sont limitées à :

- Bureaux - commerces : 30% maximum de la SHON
- Artisanat - entrepôts : 10% maximum de la SHON
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - jusqu'à 5 000 m² de SHON = 15% de la SHON

- au-delà de 5 000 m² de SHON = 6% de la SHON
- ◇ Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.
- ◇ En plus, des surfaces de stationnement définies ci-dessus, des emplacements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet. La surface affectée aux deux-roues ne sera pas inférieure à 0,5% de la SHON ni supérieure à 2% de la SHON.
- ◇ Une partie des surfaces des parcs de stationnement - d'au moins 0.5% de la surface hors oeuvre nette - sera affectée au stationnement des véhicules deux-roues avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL. Les emplacements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

12.2.1 – Dimensions minimales des places véhicules légers

Longueur :

place simple = 4.80 m

place double = 8.80 m

Largeur :

2.30 m pour un dégagement de 5.80 m

ou 2.50 m pour un dégagement de 5.40

12.1.2 - Rampes d'accès

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Excepté pour les immeubles de 2 logements au plus, leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

NOTA 1 : Ces dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

NOTA 2 : Une rampe avec feux alternés est considérée comme sens unique si elle dessert moins de 30 véhicules.

12.2 – Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m².

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Art. UF d 13 – Espaces libres et plantations – sauf réhabilitation

- ◇ 40% minimum des espaces libres sur dalles ou terre-plein seront végétalisés.
- ◇ Les espaces verts sur dalle – à moins d'utiliser des technologies de sols artificiels - devront comporter (non comprise l'épaisseur des couches drainantes et de protection conforme aux DTU ou ayant une garantie décennale) une épaisseur de terre végétale de :
 - 0.30 m pour le gazon;
 - 0.60 m pour les plantations arbustives;
 - 1 m pour les arbres à moyen développement.
- ◇ Il devra être prévu un arbre par 200 m² de terrain libre.

Art. UF d 14 – Coefficient d'occupation du sol

14.1 - En dehors du périmètre de COS d'îlot (4.5) figurant sur le document graphique, le COS est fixé à 3.

14.2 - En application de la loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique, un dépassement de COS de 20 % est autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, dans les conditions précisées par les arrêtés des 3 et 8 mai 2007.

14.3 - Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE UL

Art. UL 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les bâtiments de toute nature sauf ceux indiqués à l’article UL2.
- l’ouverture et l’exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l’Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d’aménagement.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides.
- dans les parties de la zone classée comme « espace boisé classé », tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation du sol qui compromet la conservation, la protection ou la création des boisements.
- toute construction située dans la zone A du PPRI.

Art. UL 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisées :

- les constructions nouvelles, l’aménagement ou le confortement des constructions existantes, à condition que les bâtiments :
 - correspondent à des services publics ou d’intérêt collectif, de sport, de loisirs, de protection de l’environnement, et aux équipements commerciaux d’accompagnement (restaurant...) ;
 - en constituent les structures indispensables.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité, à condition qu’elles respectent les règles fixées par le Plan de Prévention des Risques d’Inondations (annexe 60 du dossier).

Art. UL 3 - Accès

Les accès seront constitués par des voies carrossables en bon état de viabilité et devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et la protection civile.

Art. UL 4 – Desserte par les réseaux

4.1 - Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau (cf. annexes 6g et 6h du dossier).

4.2 - Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire sauf dans l'île Saint-Germain où il est séparatif.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire (cf. annexes 6i et 6j du dossier), sauf pour les constructions et les installations sur le Domaine Public Fluvial.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :

⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire

⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)

4.2.3. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

NOTA : Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la collecte des eaux pluviales figurent dans la fiche n°2 « gestion alternative de l'eau ».

Art. UL 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6.1 – En l'absence d'indication à l'annexe 4k du règlement, et sous réserve de respecter l'article 6.2, la règle d'implantation est la suivante : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul.

6.2 – Le reculement, chemin des Montquartiers au sud du viaduc de la SNCF, est défini au document graphique.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2

Les saillies sur reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

Art. UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les implantations des constructions par rapport à toutes limites de l'unité foncière sont autorisées en limite ou en retrait avec un minimum de 2 m.

Art. UL 8 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UL 9 – Emprise au sol

Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 80% des emprises constructibles de l'unité foncière (emprises hors EBC, hors zone A du PPRI, hors emprises réservées pour opération de voirie).

Art. UL 10 – Hauteur maximum

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage, excepté pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur pourra être conservée en cas de reconstruction.

Art. UL 11- Aspect extérieur / Clôtures

11.1 - Les matériaux

L'aspect des constructions et installations autorisées sera minutieusement examiné en fonction de l'emplacement choisi et de l'intégration dans le paysage, tant au point de vue des volumes que du choix des matériaux ou des couleurs.

11.2 – Eléments de patrimoine remarquables

Eléments de patrimoine bâti à caractère particulier figurant au document graphique par des pointillés bleus : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de

ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

Éléments de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique par un aplat bleu foncé : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction.

Ensembles immobiliers caractéristiques figurant au document graphique par des hachures bleues : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer leur caractère architectural.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce 4 j de ce règlement.

Art. UL 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules des usagers, des propriétaires ou visiteurs des bâtiments ou installations autorisées devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des possibilités d'accueil ou de la nature de l'occupation.

Art. UL 13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les espaces libres et plantations

- ◇ Tous les espaces libres seront traités en espaces plantés ou aménagés piétonniers paysagers.
- ◇ Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au document graphique comme étant à protéger. Ces arbres remarquables sont repérés par un point vert.

13.2 – Les arbres remarquables

Les arbres remarquables répertoriés par le Conseil Général des Hauts-de-Seine présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme élément de paysage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, figurant au document graphique général (point vert). Les caractéristiques des arbres remarquables issus de l'inventaire départemental, notamment la zone de protection des arbres d'avenir (correspondant à leur circonférence augmentée de 20 %), figurent dans la liste de l'annexe 4 I.

Les prescriptions et recommandations suivantes figurent dans le guide de gestion de l'arbre annexé au présent PLU.

Tout abattage d'arbre remarquable, ou toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, devra faire l'objet d'une demande préalable auprès de la Commune et du Département.

Recommandation n°1 concernant le suivi des arbres remarquables au travers des expertises préalables aux projets d'aménagement et de constructions ainsi que des missions de maîtrise d'œuvre sur les chantiers (voir page 69 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

Recommandation n°2 concernant les divisions de terrain (voir page 70 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

Recommandation n°3 concernant la construction de parkings souterrains ou de sous-sols à proximité d'arbres remarquables (voir page 73 du guide de gestion de l'arbre – annexe 4 I).

NOTA 1

L'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme régit l'autorisation préalable à tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage.

L'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme définit les infractions concernées et les peines encourues.

En cas de violation des prescriptions de nature à assurer la conservation de ces éléments de paysage, le contrevenant s'expose également à l'application du barème d'indemnisation annexé au guide de gestion de l'arbre.

NOTA 2

Dans le cas où l'intervention d'un praticien s'imposerait pour des prestations de taille ou des soins particuliers, après accord du Département et rédaction des prescriptions par un arboriste-conseil, le maître d'œuvre devra recourir exclusivement à un entrepreneur spécialiste de la taille raisonnée.

Art. UL 14 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UP

Art. UP 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

- Toutes les occupations et utilisations autres que celles nécessaires à l’activité portuaire et/ou à l’aménagement paysager ou de voirie et les circulations douces, et entravant la continuité des cheminements piétons en bords de Seine, sont interdites.
- Toute construction située dans la zone A du PPRI est interdite.

Art. UP 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- les commerces.
- les installations classées soumises à déclaration et autorisation, à condition qu’elles n’entraînent pas pour le voisinage ni insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Les installations nouvelles doivent être compatibles avec le milieu environnant, de par leur volume et aspect extérieur (cf. annexe 4f du règlement).
- les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité, à condition qu’elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d’Inondations (annexe 6o du dossier).
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier), à condition qu’elles prennent en compte l’isolation acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 mètres, comptée de part et d’autre de l’infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
 - pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement, à condition que cela contribue à l’amélioration de l’environnement et de l’aspect paysager.

Art. UP 3 – Accès et voirie

3.1 - Accès

- ◇ Les dessertes internes à la zone UP relèvent de la responsabilité du gestionnaire du domaine public fluvial.
- ◇ Les dessertes externes doivent être aménagées de façon à permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.
- ◇ Les mouvements d'entrée et de sortie ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Toute perturbation et tout danger doivent être évités pour la circulation générale.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des dessertes externes et internes, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Art. UP 4 – Desserte par les réseaux

4.1 - Eau

- ◇ Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sauf autres dispositions autorisées par l'Administration.
- ◇ Le branchement de raccordement devra être établi conformément aux dispositions des règlements en vigueur (cf. annexes 6g et 6h du dossier).

4.2 - Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire sauf dans l'île Saint-Germain où il est séparatif.

4.2.1. Eaux usées

- ◇ Le branchement sur le réseau existant est obligatoire. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Toutefois en cas de difficultés techniques de raccordement au réseau existant, les dispositifs d'assainissement individuels pourront être autorisés.
- ◇ Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

- ◇ En cas d'absence de réseau, les dispositions de l'arrêté du 3 mars 1982 et des instructions subséquentes du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France sont appliquées.
- ◇ Notamment, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2. Eaux pluviales

- ◇ Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur, s'il en existe un contigu au port.
- ◇ Toutefois, en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ◇ Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :
 - ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
 - ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)

4.2.3. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

NOTA

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la commune.

NOTA 2 :

Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la collecte des eaux pluviales figurent dans la fiche n°2 « gestion alternative de l'eau ».

Art. UP 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UP 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques et privées

6.1 - Les constructions seront implantées à l'alignement. Les saillies par rapport à l'alignement sont interdites.

6.2 - Un passage de sécurité continu, Quai Roosevelt, d'une largeur minimale de 1.50 m, sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau.

Art. UP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur ces limites sont interdites. Elles devront s'en écarter d'une distance égale :

- à la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 8 m, si celle-ci comporte des baies principales, cette distance étant mesurée normalement à la façade ;
- à la moitié de ladite hauteur, avec un minimum de 6 m, dans le cas contraire, cette distance étant mesurée normalement à la limite.

NOTA 1

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

NOTA 2

Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

Art. UP 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.

Art. UP 9 – Emprise au sol

Hors passerelles et ouvrages d'art permettant la continuité des cheminements piétonniers, l'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 50% du terrain.

Art. UP 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées y compris les édicules et les installations techniques (sauf cas mentionnés à l'article 11.2.3), à l'exception des cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes) est fixée à :

- 10 m pour les bureaux, locaux de stockage ;
- 14 m pour les commerces situés au dernier étage de ces constructions, sur un linéaire maximum de 30 % du bâtiment ;
- 18 m pour les autres installations. Cette hauteur pourra être portée à 24 m sur 20% de la superficie de l'entité portuaire.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au plateau de nivellement avant travaux.

Art. UP 11 – Aspect extérieur / Clôtures

Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

11.1 - Les matériaux

- ◇ Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite : les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- ◇ Les bâtiments entièrement conçus avec des façades en murs rideaux ou en bardages sont interdits.

11.2 - Les toitures

11.2.1.- Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

11.2.2 – Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques ou toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m au-dessus de la toiture terrasse et leur retrait des façades ou des pignons devra être au moins égal à 2 m, sauf si elles s'adossent à un pignon de plus grande hauteur.

11.2.3. Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

11.2.4. Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

11.3 - Les façades

11.3.1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales.

Les pignons ou morceaux de pignon apparents doivent être traités en harmonie avec l'architecture et avec les matériaux des façades du bâtiment auxquels ils appartiennent.

11.3.2. Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'antennes paraboliques, ainsi que des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, doit être réalisée en toiture, et ce, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter un groupe de climatisation ou de rafraîchissement d'air en toiture, ce dernier devra faire l'objet d'un traitement particulier et être intégré au volume de la façade.

11.3.3. Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les façades à l'alignement.

11.4 - Les clôtures

11.4.1. Les clôtures devront être traitées en harmonie avec les bâtiments.

11.4.2. Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Art. UP 12 - Stationnement

12.1 - Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies de desserte de la zone, pour ne pas gêner l'écoulement du trafic.

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération neuve ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement propres à satisfaire les besoins et manœuvres des véhicules utilitaires et des places de stationnement pour les véhicules particuliers suivant les normes minimales définies ci-après.

12.2.1. Dimensions des places

Longueur : 4.80 m

Largeur : 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m

Dans les constructions autres que celles destinées au logement, une partie des surfaces des parcs de stationnement - d'au moins 2% de la surface hors oeuvre nette - sera affectée au stationnement des véhicules deux-roues, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

12.2.2. Rampes d'accès

- sens unique : 3.50 m
- double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir du domaine public. Excepté pour les immeubles de 2 logements au plus, leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique.

NOTA

Ces dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâtis des portes, etc.

12.3 - Surfaces de stationnement minimales

Bureaux et commerces : 40% SHON

Artisanat – entrepôts : 15% SHON (2 places minimum)

Il devra être réalisé et aménagé sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention pour les établissements et installations portuaires.

Art. UP 13 – Espaces libres et plantations

Pour mémoire : tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande de permis de construire comportant le relevé des plantations existantes, à abattre ou à conserver, et à créer (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

13.1 - Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

- Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.
- Les rideaux de végétation peuvent être imposés en bordure des surfaces amodiées ou des terrains, afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement.

13.2 - Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon ;
- 0.60 m pour les plantations arbustives ;
- 1 m pour les arbres de moyen développement (cf. 13.1.2).

Art. UP 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UPm

Art. UPm 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l’article UPm2.
- l’ouverture et l’exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l’Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d’aménagement.
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- le changement de destination des locaux commerciaux situés à rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique (et représenté par un trait violet).
- la construction de bureaux, à l’exception de ceux indiqués à l’article 2.

Art. UPm 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement.
- la construction de bureaux, à condition qu’ils fassent partie – sur une même unité foncière – d’un programme mixte de logements et de bureaux, et dans ce cas, que la surface des bureaux soit au plus égale à celle des logements projetés.
- l’extension d’immeubles de bureaux existants, à condition qu’elle soit réalisée dans la limite d’une SHON totale (SHON existante + SHON projeté) de 1 500 m².
- la reconstruction d’immeubles de bureaux après démolition, dans la limite de la SHON démolie, à condition que les autres articles du règlement soient respectés.
- les projets de construction dans les parties de la zone UPm où figurent d’anciennes carrières (voir annexe 6m du dossier), à condition qu’ils respectent l’avis de l’Inspection Générale des Carrières.

- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 mètres, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Art. UPm 3 – Accès et voirie

3.1 Voirie

- ◇ Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◇ Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse ou prolongée au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

- ◇ Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ◇ La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- ◇ Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont calculées sur la base d'un accès par tranche de 30 m de façade et par rue et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.
- ◇ La largeur des entrées charretière est limitée à 6 mètres.

Art. UPm 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h).

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire sauf dans l'île Saint-Germain, où il est séparatif.

4.2.1 Eaux usées

- ◇ Le branchement sur le réseau existant est obligatoire, sauf pour les constructions et les installations sur le Domaine Public Fluvial. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.
- ◇ Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2 Eaux pluviales

- ◇ A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ◇ Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.
- ◇ Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre.
- ◇ En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :
 - les eaux non infiltrées, sur le domaine privé, seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales par des réseaux de canalisation enterrés. Les eaux de ruissellement des balcons surplombant le domaine public doivent être recueillies à l'intérieur de la construction. Les pissettes et tout rejet d'eaux sur le domaine public sont interdits ;
 - tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ;
 - l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur : en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle (bassins, réservoirs, etc.) ;
 - le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :
 - ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
 - ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)
 - des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

- ◇ Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3 Entreposage des ordures ménagères

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 4g du règlement). Les conteneurs en attente de la collecte (cf. annexe 6k du dossier) devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

NOTA 1

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

NOTA 2 :

Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la collecte des eaux pluviales figurent dans la fiche n°2 « gestion alternative de l'eau ». Celles relatives à la gestion des déchets figurent dans la fiche n°7

Art. UPm 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UPm 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques et privées

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions du plan masse.

NOTA

Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire ; elles ne peuvent être situées à moins de 5.50 m au-dessus du sol et avancer de plus de 1.00 m sur le plan de la façade, ou bien à moins de 4.30 m au-dessus du sol et avancer de plus de 0.80 m sur le plan de la façade.

Art. UPm 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse ; les constructions à valoriser devront être reconstruites à l'identique.

Art. UPm 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse ; les constructions à valoriser devront être reconstruites à l'identique.

Art. UPm 9 – Emprise au sol

Les constructions doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse ; les constructions à valoriser devront être reconstruites à l'identique.

Art. UPm 10 – Hauteur des constructions

Les constructions doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse ; les constructions à valoriser devront être reconstruites à l'identique.

Art. UPm 11 – Aspect extérieur / Clôtures

RAPPEL :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1 - Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

Les bâtiments privés entièrement conçus avec des façades en murs rideaux sont interdits.

11.2 - Les toitures

11.2.1 - Les toitures à combles brisés peuvent être admises pour des bâtiments de 3 niveaux au minimum.

11.2.2 - Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

11.2.3 – Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m au-dessus de la toiture terrasse et leur retrait des façades ou des pignons devra être au moins égal à 2 m, sauf si elles s'adossent à un pignon de plus grande hauteur.

11.2.4 - Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

11.2.5 – Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

NOTA (pour information)

Les extracteurs et VMC devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

11.3 - Les façades

11.3.1 - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales, et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus.

Les pignons ou morceaux de pignon apparents en limite de parcelle joignant l'alignement, et les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux des façades du bâtiment auxquels ils appartiennent.

11.3.2 - Les aménagements de façades commerciales à rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser les allèges de fenêtre du premier étage.

11.3.3 - Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'antennes paraboliques, ainsi que des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, doit être réalisée en toiture, et ce, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter un groupe de climatisation ou de rafraîchissement d'air en toiture, ce dernier devra faire l'objet d'un traitement particulier et être intégré au volume de la façade.

11.3.4. Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les façades à l'alignement.

11.4 - Les clôtures

11.4.1 - Les clôtures en bordure des voies, exceptés les poteaux et piliers, ne peuvent pas comporter de parties pleines maçonnées à une hauteur supérieure à 0.80 m. Les habillages sont autorisés à condition de comporter des percements. Toutefois, cette partie pleine pourra excéder 0.80 m sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...).

11.4.2 - Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3.00 m de hauteur, sauf dans le cas de clôture existante.

11.4.3 - La hauteur des clôtures en mur plein en limites séparatives ne peut excéder 2.00 m par rapport au fonds le plus haut, ni 3.20 m par rapport au fond le plus bas.

NOTA

La hauteur des clôtures sur rue se mesure par rapport au trottoir.

Art. UPm 12 - Stationnement

12.1 - Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies ci-après : 75% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant. Les places extérieures sont affectées de préférence au stationnement des visiteurs.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux véhicules deux-roues, calculé sur la base de 0.5 m² par logement pour les vélos et 0.5 m² par logement pour les autres deux-roues.

Dans les constructions autres que celles destinées au logement, une partie des surfaces des parcs de stationnement sera affectée au stationnement des véhicules deux-roues, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL et à 2 % de la SHON des constructions. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

12.1.1 - Dimensions minimales des places

Longueur :

place simple = 4.80 m

place double = 8.80 m

Largeur : 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m

ou 2.50 m pour un dégagement de 5.40

12.1.2 - Rampes d'accès

Largeur minimale :

- Sens unique : 3.50 m

- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Excepté pour les immeubles de 2 logements au plus, leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique. Pour les immeubles de 2 logements au plus, la pente de la rampe peut être portée à 15% maximum.

NOTA 1

Ces dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs et bâti des portes, etc.

NOTA 2

Une rampe avec feux alternés est considérée comme sens unique si elle dessert moins de 30 véhicules.

12.2 - Surfaces de stationnement à réaliser

12.2.1 – Selon l'affectation

Surfaces minimales :

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0.5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements :
 - o Constructions de 2 logements et moins :
 - 1 place pour logements d'une SHON inférieure ou égale à 80 m²
 - 2 places pour logement d'une SHON supérieure à 80 m²
 - o Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour 3, 4, 5 pièces
 - 2 places pour 6 pièces et plus.

Une place supplémentaire devra être aménagée par tranche entière de 8 logements.

- Résidence de personnes âgées : 1 place/10 lits
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants : 1 place/4 lits.

- Commerces : 60% SHON (2 places minimum)
- Artisanat - entrepôts : 15 % SHON (2 places minimum)
- Hébergement hôtelier : 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux

Surfaces maximales :

- Bureaux : 30 % maximum de la SHON

12.2.2 - Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont exprimées en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m² pour des terrains de superficie inférieure ou égale à 500 m², et par 25 m² dans les autres cas.

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, et donnent ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers. Pour les logements, les places doubles ou mécanisées ne sont autorisées qu'en complément d'une place par logement en accès direct.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 et 12.2, correspondant aux surfaces créées ou dont l'affectation est modifiée.

Il n'est pas fait application de l'obligation de créer d'aires de stationnement dans le cas d'un changement d'affectation de commerce en logement pour la création d'un seul logement sur une parcelle sans façade sur une rue définie au PLU comme axe commercial.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

12.5 - Les normes de stationnement exigées ci-dessus pour les bureaux sont réduites à 40% pour les immeubles projetés dont l'accès piétons se situe dans un rayon de 400 m autour d'une station de métro/RER/Tram.

12.6 – Sur les rues définies au document graphique du PLU comme axe commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces de moins de 300 m².

Art. UPm 13 – Espaces libres et plantations

Un espace vert sera aménagé sur dalle comportant une épaisseur de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon,
- 0.60m pour les plantations,
- 1.00 m pour les arbres de moyen développement.

Art. UPm 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions du plan masse, qui déterminent le COS applicable pour la zone UPm.

ZONE UPm2

Art. UPm2.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdites :

Les constructions autres que les logements, les bureaux, les commerces, les équipements publics et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

Art. UPm2.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement.
- les projets de construction situés dans la zone inondable, à condition qu’ils respectent les prescriptions émises par le Plan de Prévention des Risques d’Inondation PPRI.
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier), à condition qu’elles prennent en compte l’isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

Art. UPm 2.3 – Accès et voirie

3.1 Voirie

- ◇ Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir, et permettre l’approche des véhicules de lutte contre l’incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d’enlèvement des ordures ménagères.
- ◇ Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d’approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse ou prolongée au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d’enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

- ◇ Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- ◇ La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- ◇ Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade et espacées de 12 mètres minimum.
- ◇ La largeur des entrées charretières est limitée à 6 mètres.
- ◇ Les accès (et sorties) aux parkings souterrains sont interdits le long de la RD7.

Art. UPm2.4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h).

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire.

4.2.1 Eaux usées

- ◇ Le branchement sur le réseau existant est obligatoire, sauf pour les constructions et les installations sur le Domaine Public Fluvial. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.
- ◇ Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2 Eaux pluviales

- ◇ A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ◇ Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.
- ◇ Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre.
- ◇ En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :
 - les eaux non infiltrées, sur le domaine privé, seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales par des réseaux de canalisation enterrés. Les eaux de ruissellement des balcons surplombant le domaine public doivent être recueillies à

- l'intérieur de la construction. Les pissettes et tout rejet d'eaux sur le domaine public sont interdits ;
- tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ;
 - l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur : en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle (bassins, réservoirs, etc.) ;
 - le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare ;
 - des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.
- ◇ Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3 Entreposage des ordures ménagères

4.3.1 Toute construction nouvelle devra être équipée afin de permettre son raccordement au système de collecte des déchets par aspiration lorsqu'il existe ou qu'il est projeté. En cas d'absence d'un réseau existant ou en projet, il est fait application de l'article 4.3.2

4.3.2 En l'absence de réseau de collecte par aspiration existant ou projeté, les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 4g du règlement). Les conteneurs en attente de la collecte (cf. annexe 6k du dossier) devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

NOTA 1

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

NOTA 2 :

Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la collecte des eaux pluviales figurent dans la fiche n°2 « gestion alternative de l'eau ». Celles relatives à la gestion des déchets figurent dans la fiche n°7

Art. UPm 2.5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UPm2.6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques et privées

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions du plan masse.

NOTA

Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire ou par le gestionnaire de la voie.

Art. UPm2.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse.

Art. UPm2.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse.

Art. UPm2.9 – Emprise au sol

Les constructions doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse.

Art. UPm 2.10 – Hauteur des constructions

Les constructions, y compris les édicules, les installations techniques et les acrotères, doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse.

Art. UPm2.11 – Aspect extérieur / Clôtures

RAPPEL :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1 - Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

NOTA : Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la qualité environnementale figurent en fiche n°5 : « approche architecturale du projet et optimisation énergétique ».

11.2 - Les toitures

11.2.1 - Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

11.2.2 - Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

NOTA 1 (pour information)

Les extracteurs et VMC devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

NOTA 2

Les matériaux concourant à la qualité environnementale sont à privilégier. Ceux-ci sont décrits en fiche n°5 du Cahier des Recommandations Environnementales (annexe 4c du règlement).

11.3 - Les façades

11.3.1 - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales, et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus.

Les pignons ou morceaux de pignon apparents en limite de parcelle joignant l'alignement, et les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux des façades du bâtiment auxquels ils appartiennent.

11.3.2 - Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'une antenne parabolique doit être réalisée en toiture et de manière à garantir, sinon la non-visibilité depuis le domaine public, du moins la meilleure intégration possible aux volumes en toiture.

11.4 - Les clôtures

11.4.1 - Les clôtures en bordure des voies, exceptés les poteaux et piliers, ne peuvent pas comporter de parties pleines maçonnées à une hauteur supérieure à 0.80 m. Les habillages sont autorisés à condition de comporter des percements. Toutefois, cette partie pleine pourra excéder 0.80 m sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...).

11.4.2 - Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3.00 m de hauteur.

11.4.3 - La hauteur des clôtures en mur plein en limites séparatives ne peut excéder 2.00 m par rapport au fonds le plus haut, ni 3.20 m par rapport au fond le plus bas.

NOTA

La hauteur des clôtures sur rue se mesure par rapport au trottoir.

Art. UPm2.12 - Stationnement

12.1 - Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux véhicules deux-roues, calculé sur la base de 0.5 m² par logement pour les vélos et 0.5 m² par logement pour les autres deux-roues.

Dans les constructions autres que celles destinées au logement, une partie des surfaces des parcs de stationnement sera affectée au stationnement des véhicules deux-roues, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL et à 4 % de la SHON des constructions. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

12.1.1 - Les Dimensions minimales des places sont définies par la norme NF P91 120, avec un minimum dans tous les cas de 2.30m de largeur.

12.1.2 - Les rampes d'accès débouchant sur le domaine public présenteront les largeurs minimales suivantes.

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique.

12.2 - Aires de stationnement

12.2.1 – Selon l'affectation :

- ◇ Logements : 1 place par logement
- ◇ Bureaux - services : surfaces maximales 40 % de la Shon
- ◇ Equipements publics : les normes sont définies à l'article UA 12

12.2.2 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Art. UPm2.13 – Espaces libres et plantations

Pour mémoire : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations existantes, à abattre ou à conserver, et à créer (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au document graphique comme étant à protéger. Ces arbres remarquables sont repérés par un point vert.

13.1 - Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article UA 12.

13.2 - Au moins 60% des espaces libres doivent être traités en espaces verts.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

13.3 - Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art (voir fiche n°2 du Cahier des Recommandations Environnementales, annexe 4c du règlement).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

13.4 - Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives;
- 1 m pour les arbres de moyen développement (cf. 13-2).

Art. UPm2.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Le plafond de Cos est fixé à 2,6.

Le Cos réel est de 0,5 minimum pour le logement.

Le Cos réel est de 2,5 maximum pour les bureaux, à condition que les bâtiments répondent aux critères fixés par la loi POPE (délibération du 6 décembre 2007).

En application de la loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique, un dépassement de COS de 20 % est autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, dans les conditions précisées par les arrêtés des 3 et 8 mai 2007.

ZONE UPm3

Art. UPm3. 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdites :

Les constructions autres que les logements, les bureaux, les locaux d’activités, les commerces, les équipements publics et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

Art. UPm3. 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisées :

- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement.
- les projets de construction situés dans la zone inondable, à condition qu’ils respectent les prescriptions émises par le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI).
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier), à condition qu’elles prennent en compte l’isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n° 2000 – 306 du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

Art. UPm3. 3 – Accès et voirie

3.1 Voirie

- ◇ Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir, et permettre l’approche des véhicules de lutte contre l’incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d’enlèvement des ordures ménagères.
- ◇ Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d’approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse ou prolongée au delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d’enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

3.2 Accès

- ◇ Pour être constructible, un terrain nu doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur le fonds voisin avec servitude dressée par acte authentique. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- ◇ La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- ◇ Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de façade et espacées de 12 mètres minimum.
- ◇ La largeur des entrées charretières est limitée à 6 mètres.

Art. UPm3. 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h).

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire.

4.2.1 Eaux usées

- ◇ Le branchement sur le réseau existant est obligatoire. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.
- ◇ Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2 Eaux pluviales

- ◇ A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ◇ Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur
- ◇ En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :
 - les eaux non infiltrées, sur le domaine privé, seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales par des réseaux de canalisation enterrés. Les eaux de ruissellement des balcons surplombant le domaine public doivent être recueillies à l'intérieur de la construction. Les pissettes et tout rejet d'eaux sur le domaine public sont interdits ;

- tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ;
 - l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur : en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle (bassins, réservoirs, etc.) ;
 - le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare ;
 - des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.
- ◇ Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3 Entreposage des ordures ménagères

4.3.1 Toute construction nouvelle devra être équipée afin de permettre son raccordement au système de collecte des déchets par aspiration lorsqu'il existe ou qu'il est projeté. En cas d'absence d'un réseau existant ou en projet, et dont la livraison est prévue avant l'achèvement de la construction, il est fait application de l'article 4.3.2.

4.3.2 En l'absence de réseau de collecte par aspiration existant ou projeté, les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 4g du règlement). Les conteneurs en attente de la collecte (cf. annexe 6k du dossier) devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

NOTA 1 :

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

NOTA 2 :

Le cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la collecte des eaux pluviales figurent dans la fiche n°2 « gestion alternative de l'eau ». Celles relatives à la gestion des déchets figurent dans la fiche n°6.

Art. UPm3. 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UPm3. 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprise ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques et privées

Les constructions doivent s'implanter conformément aux prescriptions du plan masse.

NOTA

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0,80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4,30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

Art. UPm3. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse.

Art. UPm3. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse.

Art. UPm3. 9 - Emprise au sol

Les constructions doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse.

Art. UPm3. 10 - Hauteur des constructions

Les constructions, y compris les édicules, les installations techniques et les acrotères, doivent s'inscrire dans les enveloppes du plan masse.

Art. UPm3. 11 – Aspect extérieur / Clôtures

RAPPEL :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1 – Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

NOTA : Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la qualité environnementale figurent en fiche n°5 : « approche architecturale du projet et optimisation énergétique ».

11.2 – Les toitures

11.2.1 – Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Toutes les installations techniques : appareils et leurs gaines, ainsi que les édicules devront être intégrés au volume de la construction.

11.2.2 – Les couvertures des constructions annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

11.2.3 – Les capteurs solaires installés sur les toitures en pente devront être intégrés dans le plan du matériau de couverture et ne pas être saillants. En terrasse ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

NOTA 1 (pour information)

Les extracteurs et VMC devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

NOTA 2

Les matériaux concourant à la qualité environnementale sont à privilégier. Ceux-ci sont décrits en fiche n°5 du cahier des Recommandations Environnementales (annexe 4c du règlement).

11.3 – Les façades

11.3.1 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales, en harmonie avec celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Les pignons ou tranches de pignons apparents doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux des façades du bâtiment auxquels ils appartiennent.

Les allèges des baies, les appuis des porte-fenêtres ainsi que les corniches et bandeaux saillants en façades seront revêtus de bavettes ou de couvertines en zinc ou en métal thermolaqué pour éviter les encrassements des façades. Dans le même but et avec les mêmes matériaux, le nez de dalles des balcons qui ne comportent pas de remontées périphériques, les acrotères, les faces supérieures de murs ou de voiles saillants ou isolés seront protégées par des couvertines, des capotages ou des solins.

11.3.2 – Les coffres de volets roulants dont les projets seront équipés ne devront pas être saillants et être intégrés dans les menuiseries et à l'architecture des façades pour qu'ils soient invisibles.

11.3.3 – Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'antennes paraboliques, ainsi que des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, doit être réalisée en toiture, et ce, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter un groupe de climatisation ou de rafraîchissement d'air en toiture, ce dernier devra faire l'objet d'un traitement particulier et être intégré au volume de la façade.

11.4 – Les clôtures

11.4.1 – Les clôtures en bordure des voies, exceptés les poteaux et piliers, ne peuvent pas comporter de parties pleines maçonnées à une hauteur supérieure à 0,80m. Les habillages sont autorisés à condition de comporter des percements. Toutefois, cette partie pleine pourra excéder 0,80m sur une longueur maximum de 1,50m (boîtiers EDF, Télécom...).

11.4.2 – Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3,00m de hauteur.

11.4.3 – La hauteur des clôtures en mur plein en limites séparatives ne peut excéder 2,00m par rapport au fonds le plus haut, ni 3,20m par rapport au fond le plus bas.

NOTA

La hauteur des clôtures sur rue se mesure par rapport au trottoir.

Art. UPm3. 12 – Stationnement

12.1 – Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales ci-après.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux véhicules deux roues, calculé sur la base de 0,5 m² par logement pour les vélos et 0,5 m² par logement pour les autres deux-roues.

Si des systèmes ou aménagements particuliers (racks, portiques, barres murales d'accrochage et de suspension, mezzanines) sont projetés, la surface développée pour les 2 roues non motorisées, peut être calculée en tenant compte de ces dispositions.

Dans les constructions autres que celles destinées au logement, une partie des surfaces des parcs de stationnement sera affecté au stationnement des véhicules deux-roues, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL et à 4% de la SHON des constructions. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

12.1.1 – Les dimensions minimales des places sont définies par la norme NF P91 120, avec un minimum dans tous les cas de 2,30 m de largeur.

12.1.2 – Les rampes d'accès débouchant sur le domaine public présenteront les largeurs minimales suivantes :

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens : 5,50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique.

12.2 – Aires de stationnement

12.2.1 – Selon l'affectation :

- ◇ Logements :
 - locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement
 - autres : 1 place par logement
- ◇ Bureaux – services – commerces :
 - pour un local supérieur à 300 m² : 60 % de la SHON
 - pour un local inférieur à 300 m² : 1 place
- ◇ Equipements publics : les normes sont définies à l'article UA 12

12.2.2 – En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

12.2.3 – Dans un contexte de développement durable, des installations techniques permettant aux véhicules électriques de se raccorder au réseau de distribution d'électricité devront être mises en place au niveau des aires de stationnement.

Art. UPm3. 13 – Espaces libres et plantations

Pour mémoire : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations existantes, à abattre ou à conserver, et à créer (article R.431-9 du code de l'urbanisme).

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au document graphique comme étant à protéger. Ces arbres remarquables sont repérés par un point vert.

13.1 - Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article UA 12.

13.2 – Au moins 70% des espaces libres doivent être traités en espaces verts avec un minimum de 3 arbres de haute tige.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contigüité avec les espaces libres des terrains voisins.

13.3 - Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art (voir fiche n°2 du Cahier des Recommandations Environnementales, annexe 4c du règlement). Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

13.4 - Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon ;
- 0,60 m pour les plantations arbustives ;
- 1 m pour les arbres de moyen développement ;
- 2,50 m pour les arbres de haute tige.

Art. UPm3. 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol

Les constructions doivent s’implanter conformément aux prescriptions du plan masse, qui déterminent le COS applicable pour la zone UPm3.

ZONE US

Art. US 1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- l'implantation et l'extension des installations classées suivantes :
 - celles soumises à autorisation, sauf les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou des stations-service, les chaufferies, les parcs de stationnement ;
 - celles soumises à déclaration, sauf celles prévues à l'article 2.
- les autres activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement.
- les dépôts de ferrailles, matériaux combustibles, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- les constructions à destination d'habitation situées dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).
- toute construction située dans la zone A du PPRI.

Art. US 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition expresse qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- Les constructions sous les arches des viaducs, à condition qu'elles s'intègrent et valorisent les paysages urbains ou naturels environnants.
- Les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 60 du dossier).

- Les projets de construction dans les parties de la zone US où figurent d'anciennes carrières (voir annexe 6m du dossier), à condition qu'ils respectent l'avis de l'Inspection Générale des Carrières.
- Les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 mètres, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Art. US 3 – Accès et voirie

3.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et la protection civile, ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 – En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

3.3 - Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse ou prolongée au-delà de cette longueur, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

Art. US 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h).

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire sauf dans l'île Saint-Germain où il est séparatif.

4.2.1 Eaux usées

- ◇ Le branchement sur le réseau existant est obligatoire, sauf pour les constructions et les installations sur le Domaine Public Fluvial. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

- ◇ Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2 Eaux pluviales

- ◇ A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ◇ Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.
- ◇ Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre.
- ◇ En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :
 - les eaux non infiltrées, sur le domaine privé, seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales par des réseaux de canalisation enterrés. Les eaux de ruissellement des balcons surplombant le domaine public doivent être recueillies à l'intérieur de la construction. Les pissettes et tout rejet d'eaux sur le domaine public sont interdits ;
 - tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ;
 - l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur : en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle (bassins, réservoirs, etc.) ;
 - le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :
 - ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
 - ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)
 - des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.
- ◇ Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3 Entreposage des ordures ménagères

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 4g du règlement). Les conteneurs en attente de la collecte (cf. annexe 6k du dossier) devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

NOTA 1

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

NOTA 2 :

Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la collecte des eaux pluviales figurent dans la fiche n°2 « gestion alternative de l'eau ». Celles relatives à la gestion des déchets figurent dans la fiche n°7

Art. US 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Art. US 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées

6.1 - A l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 5 m de l'axe de la voie existante ou future si un élargissement est prévu.

6.2 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait le long des voies d'une largeur supérieure ou égale à 10 m.

6.3 - Pour les constructions neuves, en l'absence d'indication particulière figurant au document graphique, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 10 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini aux paragraphes 6.1 et 6.2 doit être respecté.

NOTA : Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

Art. US 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1 – Pour les constructions du service public ferroviaire :**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives si la façade sur ces limites ne comporte pas d'ouverture. Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 1.90 m.

7.2 – Pour les autres constructions :

Les constructions sur les limites séparatives sont interdites sauf :

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
- ou si leur hauteur à l'égout du toit mesuré par rapport au fonds voisin ne dépasse pas 3.20 m, avec une pente de toiture de 45° maximum,
- et que dans ces deux cas les façades sur les limites ne comportent pas d'ouvertures.

7.3 - Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles suivantes :

7.3.1. La distance (L) comptée horizontalement, de tout point d'un élément de façade comportant une baie principale à une limite séparative, doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) de cet élément avec un minimum de 8 m : **$L \geq H$ (8 m min).**

7.3.2. La distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ (3 m min).**

NOTA 1 : On définit par élément de façade toute partie d'une façade en débord d'au moins 0,80 m excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature ou les oriels d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

NOTA 2 : Les pavés de verre ne constituent pas une ouverture.

Art. US 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans la zone ferroviaire ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique

8.1 – Pour les constructions du service public ferroviaire : il n'est pas fixé de règle.

8.2 - Pour les autres constructions :

La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes :

- ◇ En tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celui-ci et le séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à :
 - la hauteur de l'élément de façade le plus haut diminué de 3 m, avec un minimum de 8 m, si l'élément de façade le plus bas comporte des baies principales ;
 - la hauteur de l'élément de façade le plus bas diminué de 3 m, avec un minimum de 8 m, si ce dernier ne comporte pas de baies principales et que l'élément de façade le plus haut en comporte ;
 - la hauteur de l'élément de façade le plus bas diminué de 3 m, ou la moitié de la hauteur de l'élément de façade le plus haut, avec un minimum de 3 m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

Art. US 9 – Emprise au sol

9.1 - Pour les constructions du service public ferroviaire : il n'est pas fixé de règle.

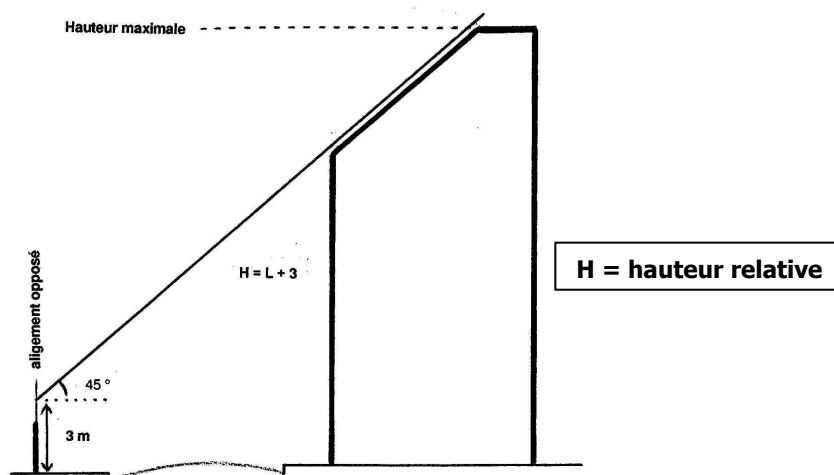
9.2 - Pour les autres constructions :

- Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 70% de la superficie pour les lots de terrains de plus de 200 m², déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.
- Il n'est pas fixé de règle pour les lots de moins de 200 m².

Art. US 10 – Hauteur des constructions

10.1 – Hauteur relative

Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées, lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, la hauteur relative de chaque point des constructions est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 m comptée horizontalement, séparant ce point de l'alignement opposé existant ou projeté, si une réserve figure au document graphique ou s'il existe un plan d'alignement approuvé : $H \leq L + 3 \text{ m}$.



10.2 – Hauteur maximale

- ◇ La hauteur des constructions, y compris les édicules et les installations techniques dont le traitement est défini à l'article 11 (11.2.3), à l'exception des cheminées, pylônes et supports d'antenne, est limitée à 17.60 m au faîtage ou à 15.60 m à l'acrotère des toits terrasses.
- ◇ La hauteur est mesurée à partir du plateau de nivellement.
- ◇ Dans la zone couverte par le PPRI, la hauteur est mesurée à partir de la cote 31,85 NGF ou du plateau de nivellement si celui-ci est à une altitude supérieure.

NOTA : Toutefois, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux installations techniques de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent.

Art. US 11 – Aspect extérieur / Clôtures

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1 - Les matériaux

- ◇ Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- ◇ Les bâtiments privés entièrement conçus avec des façades en murs rideaux ou en bardages sont interdits.

11.2 - Les toitures

11.2.1. Les toitures à combles brisés peuvent être admises pour des bâtiments de 3 niveaux au minimum.

11.2.2 - Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

11.2.3. Les hauteurs des édicules et des installations techniques en terrasse doivent être inférieures de 0.10 m à celles des acrotères, avec 0.90 m maximum, et faire l'objet d'un aménagement globalisé de toiture (ordonnancement, dispositions harmonisées).

S'il est nécessaire que leurs hauteurs dépassent 0.90 m, ils doivent être intégrés dans une seule et même volumétrie d'étage complet ou partiel, et traités comme tel par rapport à l'architecture du reste du bâtiment.

11.2.4. Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

11.2.5. Les couvertures des constructions annexes, visibles de la rue, doivent être en harmonie avec la construction principale. L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

11.3 - Les façades

11.3.1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus

Les pignons ou morceaux de pignon apparents en limite de parcelle joignant l'alignement, et les pignons sur voies publiques ou privées, doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux des façades du bâtiment auquel ils appartiennent.

11.3.2. Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

11.3.3. Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'antennes paraboliques, ainsi que des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, doit être réalisée en toiture, et ce, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter un groupe de climatisation ou de rafraîchissement d'air en toiture, ce dernier devra faire l'objet d'un traitement particulier et être intégré au volume de la façade.

11.3.4. Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les façades à l'alignement.

11.4 - Les clôtures

11.4.1. Les clôtures sur les voies publiques adjacentes ne peuvent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0.80 m.

11.4.2. La hauteur des clôtures en mur plein en limites séparatives ne peut excéder 2 m par rapport au fonds le plus haut, ni 3.20 m par rapport au fonds le plus bas, sauf dans le cas de clôture existante.

11.4.3. Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

NOTA

La hauteur des clôtures sur rue se mesure par rapport au trottoir.

11.5 – Eléments de patrimoine remarquables

Eléments de patrimoine bâti à caractère particulier figurant au document graphique par des pointillés bleus : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

Eléments de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique par un aplat bleu foncé : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction.

Ensembles immobiliers caractéristiques figurant au document graphique par des hachures bleues : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer leur caractère architectural.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce 4 j de ce règlement.

Art. US 12 - Stationnement

12.1 - Dans les constructions autres que celles destinées au logement, une partie des surfaces des parcs de stationnement d'au moins 2% de la surface hors oeuvre nette sera affectée au stationnement des véhicules deux-roues, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

12.1.1 - Pour les constructions du service public ferroviaire : en fonction des besoins.

12.1.2 - Pour les autres constructions, les règles suivantes 12.2, 12.3, 12.4 s'appliquent.

12.2 - Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

- ◇ 50% au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant
- ◇ Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

12.2.1. Dimensions minimales des places

Longueur :

place simple : 4.80 m

place double : 8.80 m

Largeur : 2.30 m pour un dégagement de 5.80 m

2.50 m pour un dégagement de 5.40 m

12.2.2. Rampes d'accès

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Excepté pour la construction d'un pavillon, leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique. Pour les pavillons, la pente de la rampe peut être portée à 15 % valeur maximale.

NOTA : Les dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs, etc.

12.3 - Surfaces de stationnement minimales

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0.5 place par studio ou studette et 1 place par logement autre que studio et studette.
- Autres logements :
 - Constructions de 2 logements et moins : 30% SHON
 - Constructions de plus de 2 logements : en fonction du nombre de pièces principales par logement :
 - 1 place pour 1 et 2 pièces
 - 1.5 place pour 3, 4, 5 pièces
 - 2 places pour 6 pièces et plus.

Une place supplémentaire devra être aménagée par tranche entière de 8 logements.

- Résidence de personnes âgées : 1 place/10 lits
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants : 1 place/4 lits.
- Commerce :
 - Surfaces inférieures à 1000 m² : 60% SHON (2 places minimum)
 - Surfaces supérieures à 1000 m² : 100% SHON + aires de livraison (10% de la SHON avec 100 m² minimum)
- Bureaux : 40% SHON
- Artisanat - entrepôts : 15 % SHON (2 places minimum)

- Hébergement hôtelier : 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux

En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en les remplaçant par les solutions mentionnées à l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme.

Art. US 13 – Espaces libres et plantations

Pour mémoire : tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande de permis de construire comportant le relevé des plantations existantes, à abattre ou à conserver, et à créer (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

13.1 - Pour les constructions du service public ferroviaire : il n'est pas fixé de règle.

13.2 - Pour les autres constructions, dans les secteurs qui leur sont affectés, les règles suivantes s'appliquent :

13.2.1 - Tout projet de construction sur les lots de terrain de plus de 500 m² entraîne l'obligation de traiter en espace vert 20% au moins des espaces extérieurs.

13.2.2 - Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

13.2.3 - Les plantations sur dalle doivent être réalisées sur 0.80 m minimum d'épaisseur de terre. Cette épaisseur doit être figurée sur des coupes dans le dossier de demande de permis de construire.

NOTA 1

L'espace vert est défini par toutes les zones de terre réservées au végétal.

NOTA 2

Les plantations doivent être disposées pour être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

Art. US 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

14.1 - Le COS n'est pas applicable aux constructions du service public ferroviaire et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

14.2 - La valeur du COS total est de 1 pour les terrains loués, concédés ou cédés.

UZ 1 : ZAC GARIBALDI

ZONE UZ 1 A

Art. UZ 1 A.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

1.1 - L’implantation et l’extension des installations classées :

Celles soumises à autorisation sont interdites, sauf :

- les parcs de stationnement,
- les dépôts d’hydrocarbures, liés à des garages ou des stations-services,
- les chaufferies d’immeubles,
- les climatisations et les exceptions prévues à l’article UZ 1 A 2.

Celles soumises à déclaration sont interdites, sauf celles prévues à l’article UZ 1 A 2.

1.2 - Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

1.3 - Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l’Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d’aménagement.

1.4 - Toute construction située dans la zone A du PPRI est interdite.

Art. UZ 1 A.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

2.1 - Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration sont autorisées :

- à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, telles que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services sur la voirie nationale et départementale, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.2 - Les constructions, installations et dépôts sont autorisés, à condition qu’ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

2.3 - L’extension ou la transformation des installations classées existantes, à la condition expresse qu’il n’en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l’intégration dans le milieu environnant.

2.4 - Les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité à condition qu’elles respectent les règles et conditions fixées par le Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine (PPRI, annexe 60 du dossier), approuvé le 9 janvier 2004.

2.5 – Les voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier) doivent prendre en compte l’isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n°2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

Art. UZ 1 A.3 - Accès

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.2. En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

3.3. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 20 mètres de façade.

Les entrées et sorties de parkings seront implantées à plus de 10 mètres des angles de voies.

Art. UZ 1 A.4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6 h du dossier).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant ou projeté est obligatoire. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositions d'assainissement individuel sont interdites.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions de l'arrêté du 3 Mars 1982 et des instructions subséquentes du Conseil Supérieur d'Hygiène Public de France sont appliquées.

Notamment, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

Toutefois, en l'absence de réseau ou cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :
⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)

4.2.3. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

NOTA

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

Art. UZ 1 A.5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Art. UZ 1 A.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

6.1. En l'absence d'indications particulières au document graphique du PLU, les constructions seront implantées à l'alignement.

6.2. Dans le cas d'une implantation sur l'alignement, les saillies sur voie doivent faire l'objet d'une autorisation à solliciter en Mairie, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 mètres au-dessus du sol et avancer de plus de 1,00 mètre sur le plan de la façade, ou bien à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avancer de plus de 0,80 mètre sur le plan de façade.

Ne sont pas concernées les saillies telles que bandeaux, corniches... avançant de moins de 0,30 mètre sur le plan de façade.

Les saillies sur retrait sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 2 mètres et qu'elles soient situées à plus de 3,50 mètres au-dessus du sol, et que le cas échéant, elles respectent les conditions définies à l'alinéa 2 au-dessus du domaine public.

Nota : voir l'arrêté préfectoral du 16 décembre 1968 (annexe 4 e du règlement).

6.3. Lorsqu'un pan coupé figure au document graphique, les constructions situées à l'angle des voies devront s'inscrire dans les limites ainsi définies : pan d'une largeur minimum de 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies et d'une hauteur d'au moins 5,50 mètres au-dessus du sol.

Par rapport à ce pan coupé, les règles concernant les saillies définies au paragraphe 6.1 doivent être respectées. Les constructions en sous-sol sont interdites dans ce pan coupé.

6.4. Les constructions en sous-sol des emprises publiques sont autorisées aux emplacements indiqués au PLU.

Art. UZ 1 A.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Sur les limites séparatives, les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur la limite si l'élément de façade concerné est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance (article 676 et 677 du Code Civil) ou des jours secondaires correspondant à des volumes non affectés à des pièces d'habitation (coursives, locaux communs, etc.) ;
- Soit en retrait, à condition qu'elles s'en écartent conformément à la règle ci-dessous :
 - Si l'élément de façade comporte des baies principales : $L = 1,90$ mètre minimum, conformément au Code Civil (Article 678).

NOTA 1

Sur la limite SNCF, les constructions pourront être implantées à des distances inférieures de la limite séparative, que celles définies ci-dessus, sans pour autant être inférieures à celles instituées par les servitudes du chemin de fer.

Dans ce cas, les propriétaires mitoyens s'obligeront par acte authentique à créer une servitude de droit de vue.

NOTA 2

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article 8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Art. UZ 1 A.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

8.1 – La distance entre bâtiments non contigus sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

8.1.1 - Au droit de chaque élément de façade d'un immeuble affecté aux logements comportant des baies principales, la distance mesurée perpendiculairement à celui-ci et le séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment doit être au moins égale à 12 mètres.

8.1.2 - Néanmoins, lorsque les éléments de façades considérés ne sont pas parallèles, on appliquera simultanément les deux règles suivantes :

- la distance minimum aux points médians ne sera pas inférieure à 12,00 mètres.
- la distance minimum au point le plus proche ne sera pas inférieure à 9,00 mètres.

Art. UZ 1 A.9 – Emprise au sol

Sans objet

Art. UZ 1 A.10 – Hauteur maximum

10.1. La hauteur des constructions, hormis les cheminées, les pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, est limitée à : 26,00 m à 20,00 m selon les gabarits et le plan de repérage, pages suivantes.

10.2. Pour chaque construction à usage de bureaux et de logements, le dernier à partir du 6ème étage (R + 6) sera aménagé en étage partiel ou en comble.

Sur les rues et Place Publique :

- Pour les toitures terrasses, le retrait sera de 2,00 mètres minimum par rapport au plan de la façade.
- Pour les toitures en comble, le retrait sera de 1,00 mètre minimum.

10.3. Les édicules et les installations techniques en terrasse ne sont pas autorisés. Ils doivent être intégrés à l'architecture des derniers étages des constructions, quel que soit le type de toit retenu.

Toutefois, peuvent être autorisés les ouvrages d'une hauteur inférieure à 0,70 mètre.

10.4. Gabarit en bordure de voies publiques et privées

Le volume des constructions (hors saillies définies à l'article 6) doit s'inscrire dans les gabarits enveloppes représentés ci-après.

10.5. Partie supérieure du gabarit enveloppe

Au-dessus du sommet de la verticale du gabarit enveloppe sont autorisés :

Sur les voies et sur les cours :

a) des lucarnes ou des prolongements de façade ou de saillies de façade dont le total des largeurs ne dépasse pas 30 % de la longueur de la toiture.

b) des garde-corps ajourés ou translucides ne dépassant pas de plus de 1 mètre le sommet de la verticale du gabarit enveloppe.

c) Sur la Place Centrale : des prolongements de façades ou de saillies de façade, à condition que leur hauteur soit limitée à un niveau au-dessus de la verticale et que le développement, en façade, de ces prolongements, n'excède pas 30 % de la longueur de ladite façade.

Les éléments cités respectivement aux paragraphes a) et c) ci-dessus ne pourront se cumuler sur un même niveau.

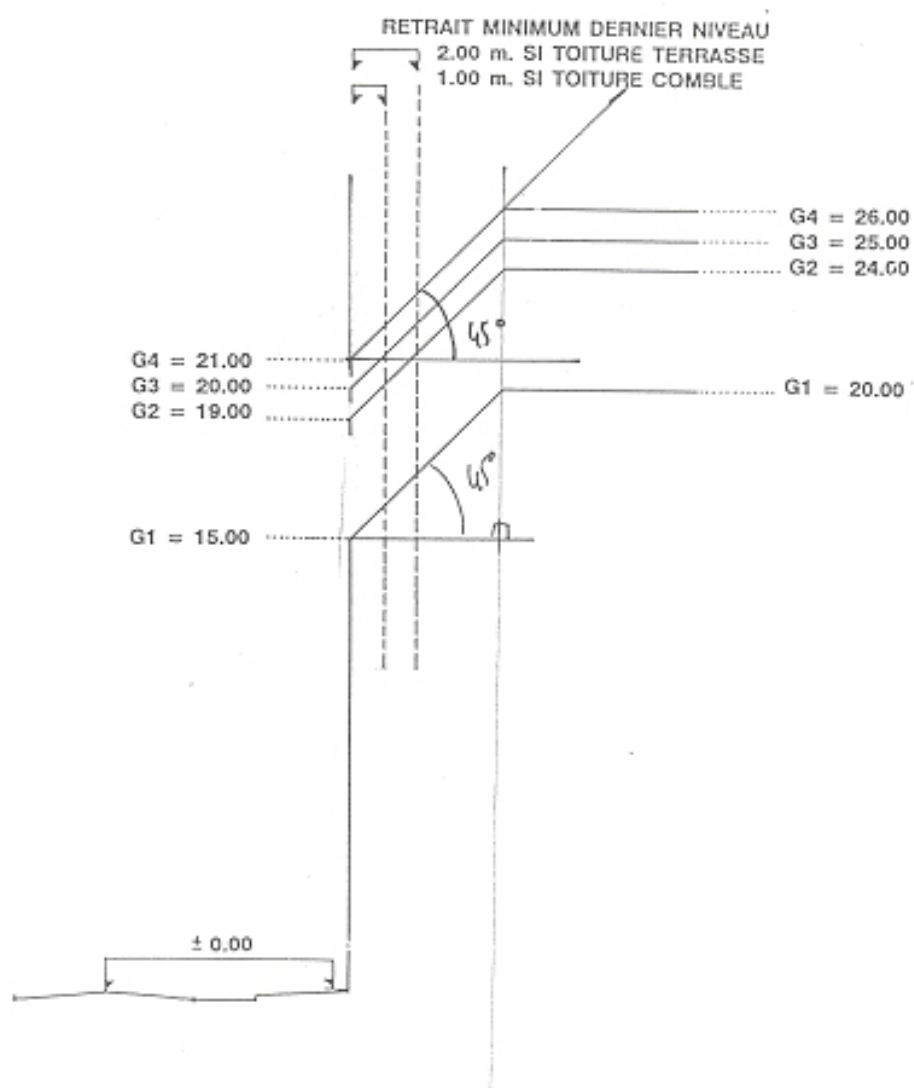
10.6. Au-dessus du gabarit-enveloppe

Les saillies de lucarnes sont autorisées.

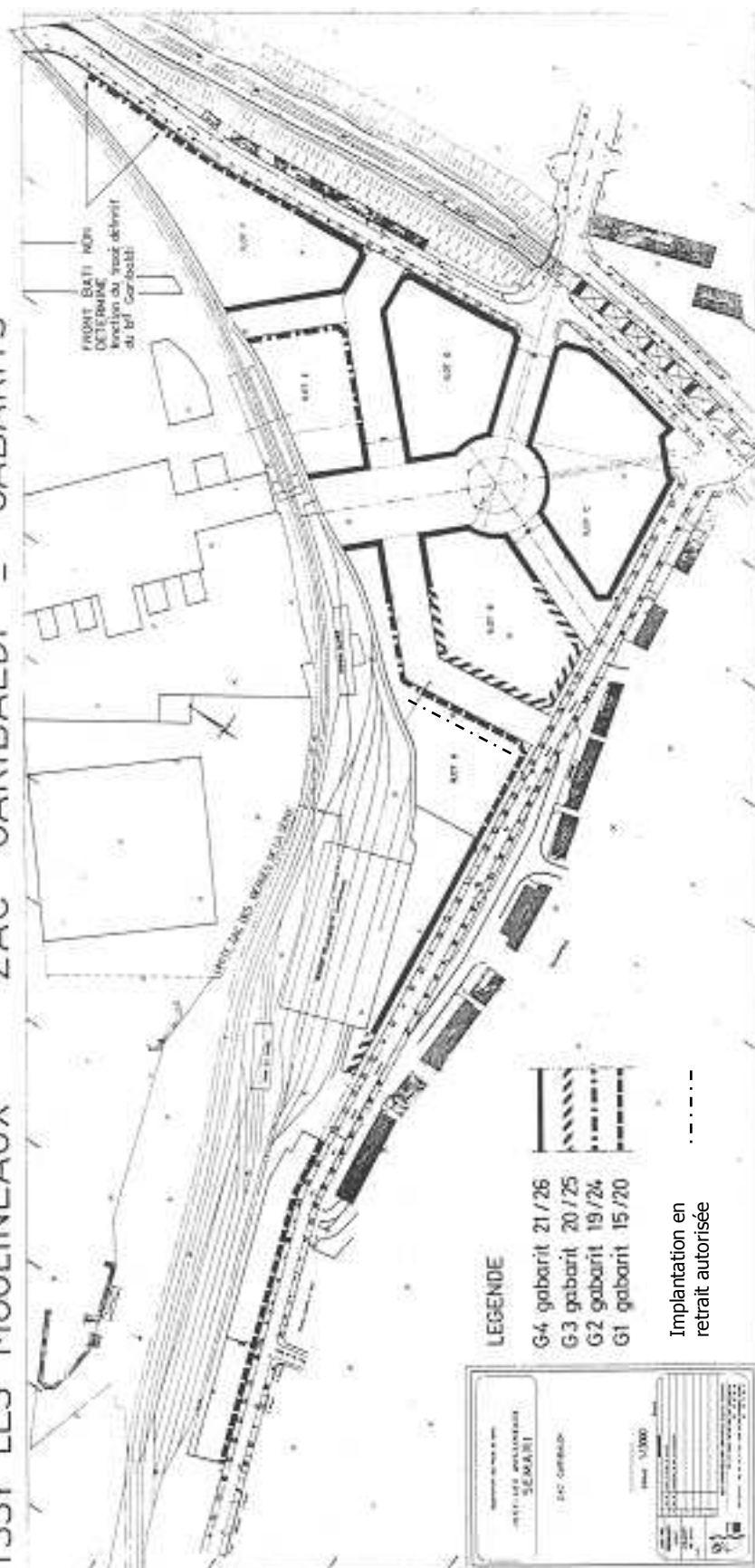
Nota :

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au niveau projeté des voies.

GABARITS EN BORDURE DES VOIES



ISSY LES MOULINEAUX ZAC GARIBALDI - GABARITS



Art. UZ 1 A.11 – Aspect extérieur et clôtures

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1. Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite : les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

L'utilisation du bois verni ou naturel ou des matériaux imitant le bois pour les façades et les menuiseries extérieures est déconseillée et ne pourra être acceptée que pour des constructions et des aménagements spécifiques présentant un intérêt pour l'architecture et l'environnement.

Les bâtiments entièrement conçus avec des façades en murs rideaux ou en bardages sont interdits.

11.2. Les toitures

11.2.1. Les toitures nouvelles doivent s'insérer dans l'ensemble urbain avec des caractéristiques similaires et posséder pour les toitures inclinées des pentes comprises entre 25° et 50°. Toutefois, les toitures à combles brisés peuvent être admises pour des raisons architecturales et pour des bâtiments de trois niveaux au minimum.

11.2.2. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles devront être aménagées avec soin ainsi que leurs acrotères ; elles devront participer à la qualité architecturale des bâtiments qu'elles couvrent (revêtements, camouflages des gaines techniques, cheminées, plantations...).

Rappel du 10.3 :

Les édicules et les installations techniques en terrasses ne sont pas autorisés : ils doivent être intégrés à l'architecture des derniers étages des constructions, quel que soit le type de toit retenu. Toutefois, peuvent être autorisés les ouvrages d'une hauteur inférieure à 1,00 m.

11.2.3. Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

11.2.4. Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

11.3. Les façades

11.3.1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus.

Les pignons ou morceaux de pignon apparents en limite de parcelle joignant l'alignement et les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux des façades du bâtiment auxquels ils appartiennent.

11.3.2. Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

11.3.3. Les aménagements de façades commerciales à rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser les allèges de fenêtre du premier étage.

11.4. Les clôtures

11.4.1. Toutes les clôtures ne peuvent pas comporter de parties pleines d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre sauf celles établies sur la limite SNCF (Zone UZ 1 C).

11.4.2. Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

11.5 – Éléments de patrimoine remarquables

Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier figurant au document graphique par des pointillés bleus : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

Éléments de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique par un aplat bleu foncé : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction.

Ensembles immobiliers caractéristiques figurant au document graphique par des hachures bleues : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer leur caractère architectural.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce 4 j de ce règlement.

Art. UZ 1 A.12 - Stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après : 75 % au moins des places devront être en sous-sol, hors équipements publics.

12.1.1. Dimension minimale des places

Longueur :

place simple 4,80 m.

place double 8,80 m.

Largeur :

2,30 m pour un dégagement de 5,80 m

2,50 m pour un dégagement de 5,40 m

NOTA 1

Ces dimensions se mesurent aux nus des voiles, des murs, des poteaux.

NOTA 2

On autorisera au maximum 10 % de places non réglementaires.

12.1.2. Rampes d'accès débouchant sur le domaine public

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens : 5,50 m

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

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

NOTA 3

Les rampes inférieures à 5,50 mètres ne sont admises que pour moins de 30 véhicules et seront équipées de feux alternés.

12.2. Surfaces de stationnement

12.2.1. Affectation

- Logements non aidés : le nombre de places est établi en fonction du nombre de pièces principales par logement.

Chambres individuelles et studettes ① : 0,5 place/chambre ou studette

Logements 1 ou 2 pièces : 1 place/logement

Logements 3, 4 ou 5 pièces : 1,5 place/logement

Logements 6 pièces et + : 2 places/logement

Une place supplémentaire devra être aménagée par tranche de 8 logements (hors chambres individuelles et studettes). Les places visiteurs logements et bureaux pourront être regroupées dans une même unité pour tout ou partie dans le périmètre de la ZAC.

- Logements aidés (PLA) :

Chambres individuelles et studettes ① : 0,5 place/chambre ou studette

Logements à partir de studio (T1 bis) : 1 place/logement

- Autres logements aidés :

Chambres individuelles et studettes : 0,5 place/chambre ou studette

Logements de 1, 2 ou 3 pièces : 1 place/logement

Logements de 4 ou 5 pièces : 1,5 place/logements

Logements de 6 pièces et plus : 2 places/logement

- Résidence de personnes âgées : 1 place pour 10 lits

- Foyer de travailleurs : 1 place pour 4 lits

- Résidence d'étudiants : 1 place pour 4 chambres ou studettes

- Commerce :

○ Surfaces inférieures à 1000 m² HON : 60% SHON (2 places minimum)

○ Surfaces supérieures à 1000 m² HON : 100% SHON + aire de livraison (10% de la SHON avec 100 m² minimum)

- Bureaux :

○ Surfaces inférieures à 2500 m² SHON : 60% SHON

○ Surfaces supérieures à 2500 m² SHON : 60% SHON + 5% SHON pour visiteurs

- Bureaux et entrepôts liés à la maintenance du TVS / SNCF / RATP : l'exploitant définira le nombre de places nécessaires en fonction de ses besoins. En cas d'impossibilité, application de l'article 12.4.

- Artisanat ou entrepôts : 15 % SHON (2 places minimum)

- Hébergement hôtelier : 1 place/10 chambres, avec un minimum d'une place pour les autocars

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux

Nota :

Restaurant Inter-entreprises : les SHON des salles de restauration ne sont pas prises en compte dans ces calculs.

① Définition :

Chambre = $15 \text{ m}^2 < \text{ou} = S < 20 \text{ m}^2$

Studette = $20 \text{ m}^2 < \text{ou} = S < 30 \text{ m}^2$

Studio = $> \text{ou} = 30 \text{ m}^2$

12.2.2. Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 25 m².

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, donnant ainsi le nombre de places exigibles.

Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers ; dans ce cas, la surface de stationnement à réaliser par application du pourcentage de la SHON est diminuée d'une surface égale au nombre des places mécanisées ainsi créées, et multipliée par le ratio de surface applicable, à condition que le nombre total des places à réaliser soit respecté.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 correspondant à la différence entre les besoins théoriques nouveaux et les besoins théoriques anciens.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire doit :

- soit réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier,
- soit acquérir les places manquantes dans parc privé situé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction,
- soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Art. UZ 1 A.13 – Espaces libres et plantations

Pour mémoire : tout projet de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire devra comporter le relevé des plantations existantes, à abattre ou à conserver, et un plan des plantations projetées et des clôtures éventuelles (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

13.1 - Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter le plus largement possible, en espace vert, les espaces restant libres de toute construction avec un minimum d'un arbre pour 200 m² dont 50 % de haute tige à partir de 400 m².

13.2 - Plantations

Les espaces verts sur dalle, à moins d'utiliser des technologies de sols artificiels, devront comporter (non comprise l'épaisseur des couches drainantes et de protection conforme aux DTU ou ayant une garantie décennale) une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon,
- 0,60 m pour les arbustes,
- 1,00 m minimum pour les arbres de moyen développement,
- 1,40 m minimum pour les arbres de haute tige.

NOTA :

Les éléments piétonniers à l'intérieur des îlots devront, quand ils y sont reliés, rejoindre les trottoirs sans différence de niveau ou par une rampe respectant les normes « handicapés ».

Les cheminements systématiquement encaissés entre jardinières seront évités.

Art. UZ 1 A.14 – Possibilité maximale d'occupation du sol

La surface hors oeuvre nette globale des constructions prévues sur la zone UZ 1 A, est limitée à 93.000 m² non compris les équipements publics.

Elle se décompose comme suit :

- 65 000 m² de SHON en logements, hôtel, activités et commerces, dont :
 - 51 000 m² de logements minimum,
 - 950 m² de commerces minimum,
 - et 3 500 m² éventuellement pour un Foyer Handicapés.
- 28 000 m² de SHON maximum bureaux

sans que la somme des SHON de chacun des secteurs soit supérieure à la SHON globale de la ZAC (hors équipements et bâtiments RATP).

logements > ou = 2 sur l'ensemble de la ZAC
bureaux

Nota :

Ilot C.1 en UZ 1 A (îlot Garibaldi à exproprier).

La partie de SHON réservée à cet îlot sera de 9.400 m² minimum, dont 4 000 m² de bureaux au minimum, le reste étant affecté aux logements.

Equipements prévus dans la zone :

- Groupe scolaire primaire et maternelle
- Maison de la danse ou autre équipement

Annexes aux Ateliers de Maintenance du TVS (SNCF/RATP) :

- Bureaux et activités SHON : 3 700 m²
- Station TVS éventuelle SHON : 300 m²

ZONE UZ 1 B

Art. UZ 1 B.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

1.1 - L’implantation et l’extension des installations classées :

Celles soumises à autorisation, sauf :

- Le Centre Technique Municipal,
- les parcs de stationnement,
- les dépôts d’hydrocarbures, liés à des garages ou des stations-services,
- les chaufferies d’immeubles,
- les climatisations et les exceptions prévues à l’article UZ 1 B 2.

Celles soumises à déclaration, sauf celles prévues à l’article UZ 1 B 2.

1.2 - Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

1.3 - Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l’Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d’aménagement.

1.4 - Toute construction située dans la zone A du PPRI est interdite.

Art. UZ 1 B.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

2.1 - Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration :

- à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, telles que dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services sur la voirie nationale et départementale, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement, ateliers d’entretien.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.2 - L’extension ou la transformation des installations classées existantes, à la condition expresse qu’il n’en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l’intégration dans le milieu environnant.

2.3 - Les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité à condition qu’elles respectent les règles et conditions fixées par le Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine (PPRI, annexe 60 du dossier), approuvé le 9 janvier 2004.

2.4 - Les voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier) doivent prendre en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n°2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

Art. UZ 1 B.3 - Accès

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.2 - En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

3.3 - La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 4,00 m sauf si un accès pompier ou une borne d'incendie sont situés à moins de 50 mètres des constructions projetées, mesurés dans ces voies.

3.4 - Lorsque ces voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Art. UZ 1 B.4 – Desserte par les réseaux

4.1 - Eau

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'eau potable (annexes 6g et 6h du dossier).

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant ou projeté est obligatoire. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositions d'assainissement individuel sont interdites.

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :

⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire

⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)

Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions de l'arrêté du 3 Mars 1982 et des instructions subséquentes du Conseil Supérieur d'Hygiène Public de France sont appliquées.

Notamment, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

Toutefois, en l'absence de réseau ou cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.2.3. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

NOTA

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

Art. UZ 1 B.5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Art. UZ 1 B.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

6.1 - En l'absence d'indications particulières au document graphique, les constructions seront implantées à l'alignement.

NOTA 1

Dans le cas d'une implantation sur l'alignement, les saillies sur voie doivent faire l'objet d'une autorisation à solliciter en Mairie, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 mètres au-dessus du sol et avancer de plus de 1,00 mètre sur le plan de la façade, ou bien à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avancer de plus de 0,80 mètre sur le plan de façade.

Ne sont pas concernées les saillies telles que bandeaux, corniches... avançant de moins de 0,30 mètre sur le plan de façade.

NOTA 2

Les saillies sur retrait sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 2 mètres et qu'elles soient situées à plus de 3,50 mètres au-dessus du sol, et que le cas échéant, elles respectent les conditions définies à l'alinéa 2 au-dessus du domaine public (voir l'arrêté préfectoral du 16 décembre 1968 en annexe 4 e du règlement).

6.2 - Lorsqu'un pan coupé figure au document graphique, les constructions situées à l'angle des voies devront s'inscrire dans les limites ainsi définies : pan d'une largeur minimum de 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies et d'une hauteur d'au moins 5,50 mètres au-dessus du sol.

Par rapport à ce pan coupé, les règles concernant les saillies définies au paragraphe 6.1 doivent être respectées.

Les constructions en sous-sol sont interdites dans ce pan coupé.

Art. UZ 1 B.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur les limites séparatives, les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur la limite si l'élément de façade concerné est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance (article 676 et 677 du Code Civil) ou des jours secondaires correspondant à des volumes non affectés à des pièces d'habitation (coursives, locaux communs, etc.) ;
- Soit en retrait, à condition qu'elles s'en écartent conformément à la règle ci-dessous :
 - Si l'élément de façade comporte des baies principales : L = 1,90 mètre minimum, conformément au Code Civil (Article 678).

NOTA :

Sur la limite SNCF, les constructions pourront être implantées à des distances inférieures de la limite séparative, que celles définies ci-dessus, sans pour autant être inférieures à celles instituées par les servitudes du chemin de fer.

Dans ce cas, les propriétaires mitoyens s'obligeront par acte authentique à créer une servitude de droit de vue.

Art. UZ 1 B.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

8.1 – La distance entre bâtiments non contigus sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

8.1.1 - Au droit de chaque élément de façade d'un immeuble affecté aux logements comportant des baies principales, la distance mesurée perpendiculairement à celui-ci et le séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment doit être au moins égale à 12 mètres.

8.1.2. Néanmoins, lorsque les éléments de façades considérés ne sont pas parallèles, on appliquera simultanément les deux règles suivantes :

- la distance minimum aux points médians ne sera pas inférieure à 12,00 mètres.
- la distance minimum au point le plus proche ne sera pas inférieure à 9,00 mètres.

Art. UZ 1 B.9 – Emprise au sol

Sans objet

Art. UZ 1 B.10 – Hauteur maximum

10.1 - La hauteur des constructions, hormis les cheminées, les pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, est limitée à : 26,00 m à 20,00 m.

10.2 - Pour chaque construction à usage de bureaux et de logements, le dernier à partir du 6ème étage (R + 6) sera aménagé en étage partiel ou en comble.

Sur les rues :

- Pour les toitures terrasses, le retrait sera de 2,00 mètres minimum et ce, sur les rues et places publiques.
- Pour les toitures en comble, le retrait sera de 1,00 mètre minimum.

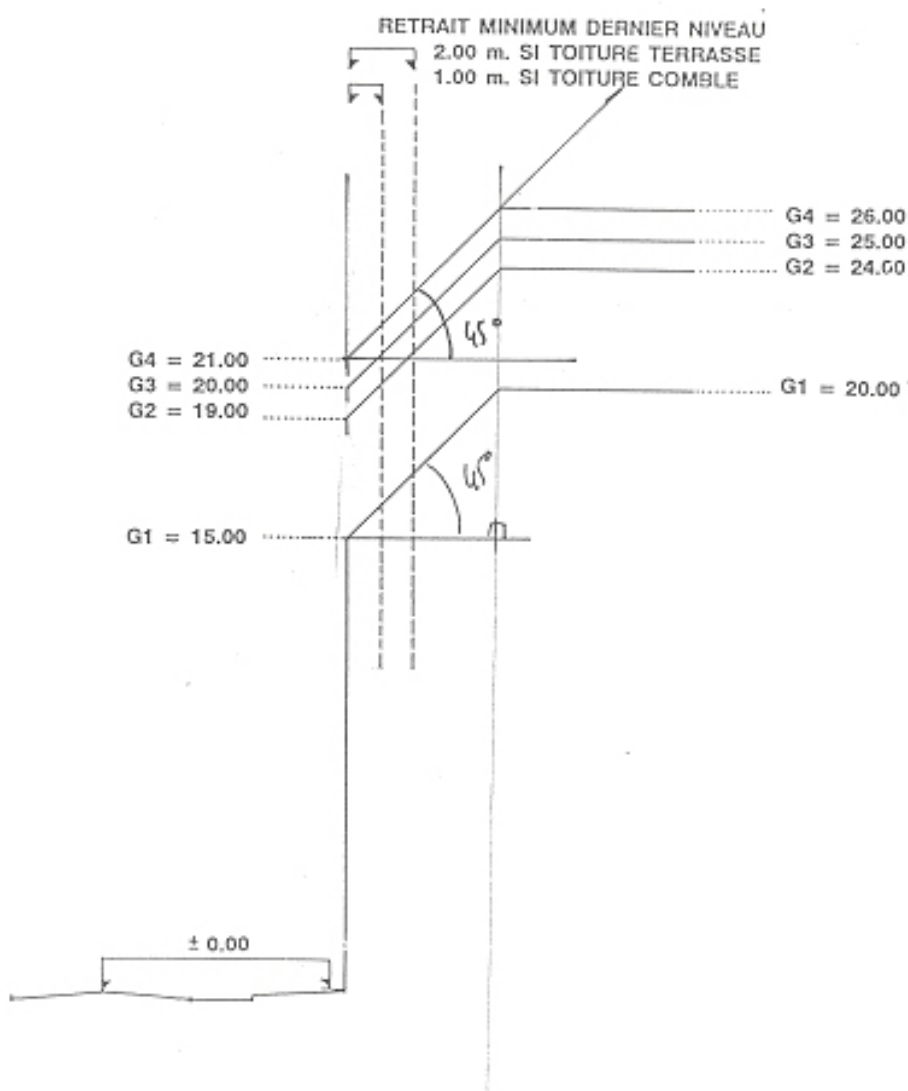
10.3 - Les édicules et les installations techniques en terrasse ne sont pas autorisés. Ils doivent être intégrés à l'architecture des derniers étages des constructions, quel que soit le type de toit retenu.

Toutefois, peuvent être autorisés les ouvrages d'une hauteur inférieure à 0,70 mètre.

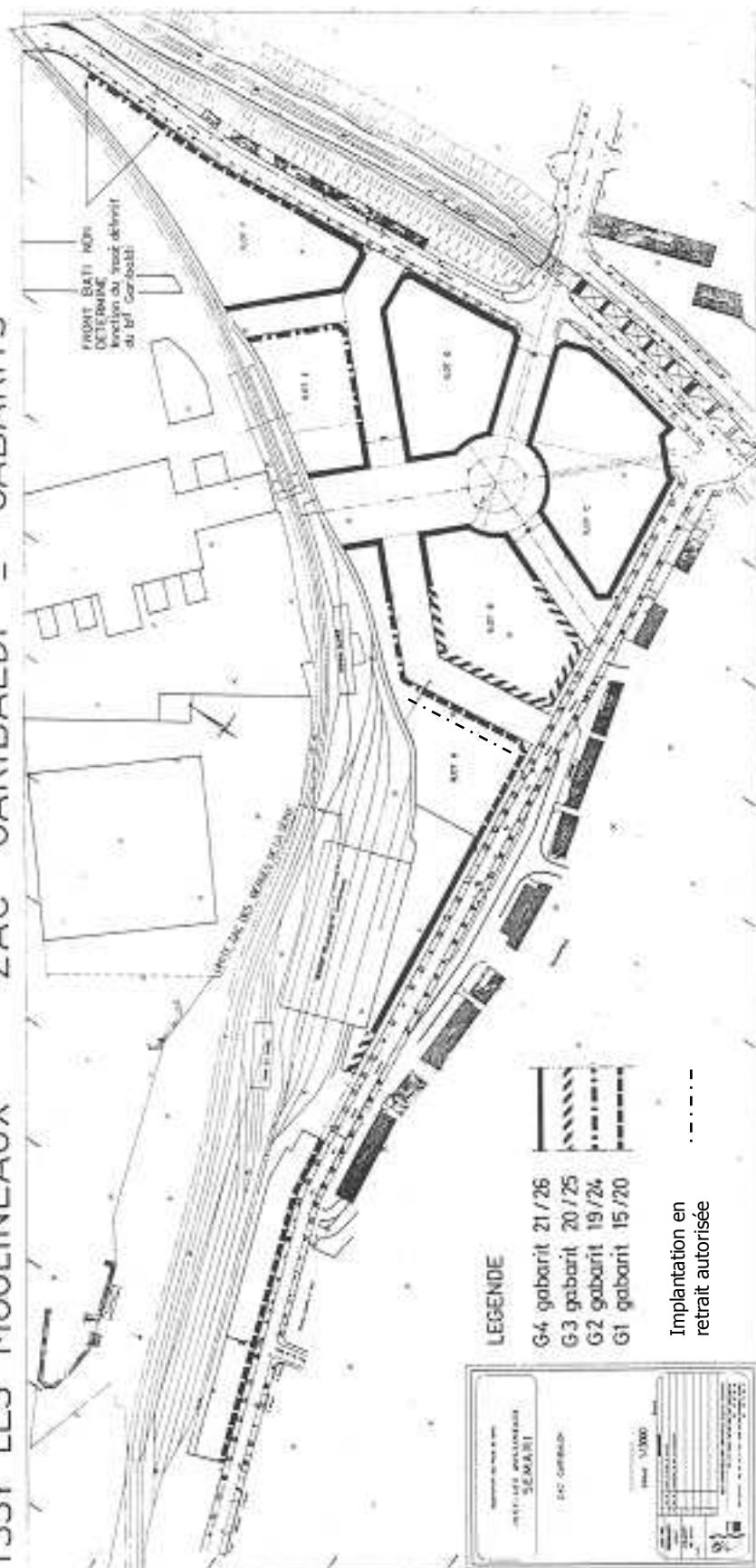
10.4 - Gabarit en bordure de voies publiques et privées

Le volume des constructions (hors saillies définies à l'article 6) doit s'inscrire dans les gabarits enveloppes représentés ci-après.

GABARITS EN BORDURE DES VOIES



ISSY LES MOULINEAUX ZAC GARIBALDI - GABARITS



10.5 - Partie supérieure du gabarit enveloppe

Au-dessus du sommet de la verticale du gabarit enveloppe sont autorisés :

Sur les voies et sur les cours :

- a) des lucarnes ou des prolongements de façade ou de saillies de façade dont le total des largeurs ne dépasse pas 30% de la longueur de la toiture.
- b) des garde-corps ajourés ou translucides ne dépassant pas de plus de 1 mètre le sommet de la verticale du gabarit enveloppe.

10.6 - Au-dessus du gabarit-enveloppe

Les saillies de lucarnes sont autorisées.

Nota :

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au niveau projeté des voies.

Art. UZ 1 B.11 – Aspect extérieur et clôtures

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1 - Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite : les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

L'utilisation du bois verni ou naturel ou des matériaux imitant le bois pour les façades et les menuiseries extérieures est déconseillée et ne pourra être acceptée que pour des constructions et des aménagements spécifiques présentant un intérêt pour l'architecture et l'environnement.

Les bâtiments entièrement conçus avec des façades en murs rideaux ou en bardages sont interdits.

11.2 - Les toitures

11.2.1. Les toitures nouvelles doivent s'insérer dans l'ensemble urbain avec des caractéristiques similaires et posséder pour les toitures inclinées des pentes comprises entre 25° et 50°. Toutefois, les toitures à combles brisés peuvent être admises pour des raisons architecturales et pour des bâtiments de trois niveaux au minimum.

11.2.2. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles devront être aménagées avec soin ainsi que leurs acrotères ; elles devront participer à la qualité architecturale des bâtiments qu'elles couvrent (revêtements, camouflages des gaines techniques, cheminées, plantations...).

Rappel du 10.2 :

Les édicules et les installations techniques en terrasses ne sont pas autorisés : ils doivent être intégrés à l'architecture des derniers étages des constructions, quel que soit le type de toit retenu. Toutefois, peuvent être autorisés les ouvrages d'une hauteur inférieure à 1,00 m.

11.2.3. Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

11.2.4. Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

11.3 - Les façades

11.3.1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus.

Les pignons ou morceaux de pignon apparents en limite de parcelle joignant l'alignement et les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux des façades du bâtiment auxquels ils appartiennent.

11.3.2. Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

11.4 - Les clôtures

11.4.1. Toutes les clôtures ne peuvent pas comporter de parties pleines d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre sauf celles établies sur la limite SNCF (Zone UZ 1 C).

11.4.2. Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Art. UZ 1 B.12 - Stationnement

12.1 - Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après : 75% au moins des places devront être en sous-sol, hors équipements publics.

12.1.1. Dimension minimale des places

Longueur :

place simple 4,80 m.

place double 8,80 m.

Largeur :

2,30 m pour un dégagement de 5,80 m

ou 2,50 m pour un dégagement de 5,40 m

NOTA 1 :

Ces dimensions se mesurent aux nus des voiles, des murs, des poteaux.

NOTA 2 :

On autorisera au maximum 10% de places non réglementaires.

12.1.2. Rampes d'accès débouchant sur le domaine public

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens : 5,50 m

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

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique où la pente peut être portée à 15%, valeur maximale.

NOTA 3 :

Les rampes inférieures à 5,50 mètres ne sont admises que pour moins de 30 véhicules et seront équipées de feux alternés.

12.2 - Surfaces de stationnement

12.2.1. Affectation

- Logements non aidés : le nombre de places est établi en fonction du nombre de pièces principales par logement.

Chambres individuelles et studettes ① : 0,5 place/1 chambre ou studette

Logements 1 ou 2 pièces : 1 place/logement

Logements 3, 4 ou 5 pièces : 1,5 place/logement

Logements 6 pièces et + : 2 places/logement

Une place supplémentaire devra être aménagée par tranche de 8 logements (hors chambres individuelles et studettes). Les places visiteurs logements et bureaux pourront être regroupées dans une même unité pour tout ou partie dans le périmètre de la zone.

- Logements aidés (PLA) :

Chambres individuelles et studettes ① : 0,5 place/chambre ou studette

Logements à partir de studio (T1 bis) : 1 place/logement

- Autres logements aidés :

Chambres individuelles et studettes : 0,5 place/chambre ou studette ②

Logements de 1, 2 ou 3 pièces : 1 place/logement

Logements de 4 ou 5 pièces : 1,5 place/logements

Logements de 6 pièces et plus : 2 places/logement

- Bureaux :

- Surfaces inférieures à 2.500 m² HON : 60 % SHON
- Surfaces supérieures à 2.500 m² HON : 60 % SHON + 5 % SHON pour visiteurs

- Artisanat ou entrepôts : 15% SHON (2 places minimum)

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 15% SHON

① Définition :

Chambre = $15 \text{ m}^2 < \text{ou} = S < 20 \text{ m}^2$

Studette = $20 \text{ m}^2 < \text{ou} = S < 30 \text{ m}^2$

Studio = $> \text{ou} = 30 \text{ m}^2$

12.2.2. Mode de calcul des places

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 25 m².

Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, donnant ainsi le nombre de places exigibles.

12.3 - Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1 correspondant à la différence entre les besoins théoriques nouveaux et les besoins théoriques anciens.

12.4 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire doit :

- soit réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier,
- soit acquérir les places manquantes dans parc privé situé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction,
- soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Art. UZ 1 B.13 – Espaces libres et plantations

Pour mémoire : tout projet de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire devra comporter le relevé des plantations existantes, à abattre ou à conserver, et un plan des plantations projetées et des clôtures éventuelles (article R 431-92 du code de l'urbanisme).

13.1 - Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter le plus largement possible, en espace vert, les espaces restant libres de toute construction avec un minimum d'un arbre pour 200 m² dont 50 % de haute tige à partir de 400 m².

13.2 - Plantations

Les espaces verts sur dalle, à moins d'utiliser des technologies de sols artificiels, devront comporter (non comprise l'épaisseur des couches drainantes et de protection conforme aux DTU ou ayant une garantie décennale) une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon,
- 0,60 m pour les arbustes,
- 1,00 m minimum pour les arbres de moyen développement,
- 1,40 m minimum pour les arbres de haute tige.

NOTA :

Les éléments piétonniers à l'intérieur des îlots devront, quand ils y sont reliés, rejoindre les trottoirs sans différence de niveau ou par une rampe respectant les normes « handicapés ».

Les cheminements systématiquement encaissés entre jardinières seront évités.

Art. UZ 1 B.14 – Possibilité maximale d'occupation du sol

La surface hors oeuvre nette globale des constructions prévues sur la zone UZ 1 B, est limitée à 10 000 m² non compris les équipements publics.

Elle se décompose comme suit :

- 7 000 m² de SHON pour les logements collectifs
- 3 000 m² de SHON pour un hôtel d'entreprise ou artisanal

sans que la somme des SHON de chacun des secteurs soit supérieure à la SHON globale de la zone (hors équipements et bâtiments RATP ci-dessous).

Équipement prévu dans la zone : Centre Technique Municipal.

ZONE UZ 1 C

Art. UZ 1 C.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

1.1 - L’implantation et l’extension des installations classées :

Celles soumises à autorisation, sauf :

- les parcs de stationnement,
- les dépôts d’hydrocarbures, liés à des garages ou des stations-services,
- les chaufferies d’immeubles,

Celles soumises à déclaration, sauf celles prévues à l’article UZ 1 C 2.

1.2 – Les autres activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l’environnement.

1.3 - Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

1.4 - Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l’Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d’aménagement.

1.5 - Toute construction située dans la zone A du PPRI est interdite.

Art. UZ 1 C.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

2.1 - Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.2 – L’extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition expresse qu’il n’en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l’intégration dans le milieu environnant.

2.3 – Les constructions sous les arches du viaduc, à condition qu’elles s’intègrent et valorisent le paysage urbain.

2.4 – Les constructions édifiées par des locataires ou concessionnaires du domaine ferroviaire, à condition qu’elles répondent aux besoins des activités artisanales.

2.5 – Les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité à condition qu’elles respectent les règles et conditions fixées par le Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine (PPRI, annexe 60 du dossier), approuvé le 9 janvier 2004.

2.6 - Les voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier) doivent prendre en compte l’isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

Art. UZ 1 C.3 - Accès

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et être adapté au mode d'occupation du sol envisagé.

3.2 - En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

3.3 - La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 4,00 m sauf si un accès pompier ou une borne d'incendie sont situés à moins de 50 mètres des constructions projetées, mesurés dans ces voies.

3.4 - Lorsque ces voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Art. UZ 1 C.4 – Desserte par les réseaux

4.1 - Eau

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h du dossier).

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant ou projeté est obligatoire. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositions d'assainissement individuel sont interdites.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions de l'arrêté du 3 Mars 1982 et des instructions subséquentes du Conseil Supérieur d'Hygiène Public de France sont appliquées.

Notamment, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

Toutefois, en l'absence de réseau ou cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :

⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire

⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)

4.2.3. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

NOTA

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

Art. UZ 1 C.5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Art. UZ 1 C.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

6.1 - A l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sous-sol n'est autorisée à moins de 5 mètres de l'axe de la voie existante, ou future si un élargissement est prévu.

6.2 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

NOTA

Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation sollicitée en Mairie, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 mètres du sol et avoir plus de 1,00 mètre de profondeur (voir l'arrêté préfectoral du 16 Décembre 1968 en annexe 4 e du règlement).

Art. UZ 1 C.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Sur les limites séparatives, les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur la limite si l'élément de façade concerné est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance (article 676 et 677 du Code Civil) ou des jours secondaires correspondant à des volumes non affectés à des pièces d'habitation (coursives, locaux communs, etc.) ;
- Soit en retrait, à condition qu'elles s'en écartent conformément à la règle ci-dessous :
 - Si l'élément de façade comporte des baies principales : L = 1,90 mètre minimum, conformément au Code Civil (Article 678).

NOTA :

Sur la limite SNCF, les constructions pourront être implantées à des distances inférieures de la limite séparative, que celles définies ci-dessus, sans pour autant être inférieures à celles instituées par les servitudes du chemin de fer. Dans ce cas, les propriétaires mitoyens s'obligeront par acte authentique à créer une servitude de droit de vue.

Art. UZ 1 C.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

8.1 – La distance entre bâtiments non contigus sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

8.1.1 - Au droit de chaque élément de façade d'un immeuble affecté aux logements comportant des baies principales, la distance mesurée perpendiculairement à celui-ci et le séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment doit être au moins égale à 12 mètres.

8.1.2 - Néanmoins, lorsque les éléments de façades considérés ne sont pas parallèles, on appliquera simultanément les deux règles suivantes :

- la distance minimum aux points médians ne sera pas inférieure à 12,00 mètres.
- la distance minimum au point le plus proche ne sera pas inférieure à 9,00 mètres.

Art. UZ 1 C.9 – Emprise au sol

9.1 - Pour l'exploitant : sans objet.

9.2 - Pour les locataires ou concessionnaires autorisés à occuper le domaine ferroviaire dans les secteurs qui leur sont affectés, y compris les bâtiments annexes : l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.

Art. UZ 1 C.10 – Hauteur maximum

10.1 - Compte tenu des voies adjacentes, lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, la hauteur relative de chaque point des constructions est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 mètres, comptée horizontalement, séparant ce point de l'alignement opposé existant ou projeté, si une réserve figure au plan, ou s'il existe un plan d'alignement approuvé.

10.2 - La hauteur des constructions hormis les cheminées, les pylônes et supports d'antenne est limitée à :

- 17,60 mètres au faîtage,
- 15,60 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les installations techniques en terrasse ne sont pas autorisées ; elles doivent être intégrées à l'architecture des derniers étages des constructions quel que soit le type de toit retenu.

NOTA

Toutefois, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux installations techniques de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent.

Art. UZ 1 C.11 – Aspect extérieur et clôtures

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

11.1 - Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite : les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

L'utilisation du bois verni ou naturel ou des matériaux imitant le bois pour les façades et les menuiseries extérieures est déconseillée et ne pourra être acceptée que pour des constructions et des aménagements spécifiques présentant un intérêt pour l'architecture et l'environnement.

Les bâtiments entièrement conçus avec des façades en murs rideaux ou en bardages sont interdits.

11.2 - Les toitures

11.2.1. Les édicules et les installations techniques en terrasses ne sont pas autorisées : ils doivent être intégrés à l'architecture des derniers étages des constructions, quelque soit le type de toit retenu.

11.2.2. Les toitures nouvelles doivent s'insérer dans l'ensemble urbain avec des caractéristiques similaires et posséder pour les toitures inclinées des pentes comprises entre 25° et 50°. Toutefois, les toitures à combles brisés peuvent être admises pour des raisons architecturales et pour des bâtiments de trois niveaux au minimum.

11.2.3. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles devront être aménagées avec soin ainsi que leurs acrotères ; elles devront participer à la qualité architecturale des bâtiments qu'elles couvrent (revêtements, camouflages des gaines techniques, cheminées, plantations...).

11.2.3. Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

11.2.4. Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

11.3 - Les façades

11.3.1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus.

Les pignons ou éléments de pignon apparents en limite de parcelle joignant l'alignement et les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux des façades du bâtiment auxquels ils appartiennent.

11.3.2. Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

11.4 - Les clôtures

11.4.1. Les clôtures seront conformes aux nécessités définies par l'exploitant ferroviaire.

11.4.2. Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Art. UZ 1 C.12 - Stationnement

12.1 - Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

12.1.1. Dimension minimale des places

Longueur :

place simple 4,80 m.

place double 8,80 m.

Largeur :

2,30 m pour un dégagement de 5,80 m

ou 2,50 m pour un dégagement de 5,40 m

NOTA 1

Ces dimensions se mesurent aux nus des voiles, des murs, des poteaux.

NOTA 2

On autorisera au maximum 10% de places non réglementaires.

12.1.2. Rampes d'accès débouchant sur le domaine public

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens : 5,50 m

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

NOTA 3

Une rampe avec feux alternés est considérée comme sens unique si elle dessert moins de 30 véhicules.

Les rampes inférieures à 5,50 mètres ne sont admises que pour moins de 30 véhicules et seront équipées de feux alternés.

12.2 - Surfaces de stationnement

Artisanat – entrepôts : l'exploitant définira le nombre de places nécessaires en fonction de ses besoins.

En cas d'impossibilité de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire doit, soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit acquérir les places manquantes dans un parc privé situé dans un rayon de 300 mètres.

Art. UZ 1 C.13 – Espaces libres et plantations

Sans objet

Art. UZ 1 C.14 – Possibilité maximale d'occupation du sol

La surface hors oeuvre nette, correspondant aux Ateliers de Maintenance et d'entretien du Tramway Val de Seine et à une station du TVS pouvant recevoir des surfaces d'animation (kiosques ou autres) ne peut excéder 4 000 m², non compris les équipements publics dans les arches.

GARIBALDI STATIONNEMENT

Bât.	N° de PC	Nature	Cont.	Places règl.	Places Projet	Bilan	Observations
1	153/252M	Foyer DARTY	26,11,97	6	10	4	
2 & 3	23	Logements	12,01,98	116	117	1	
4	2584 39M	70 Pla	19,11,97	70	71	1	
5	3583 38M/228M	Bureaux	11,04,97	47	45	-2	
6	3551 3582/123M	RATP	DDE ?	39	40	1	
7	21/336M	43 Pla	11,04,97	43	0	-43	
8	240 505M	37Pla	18,02,99	37	80	43	
9	143	49 logt	03,07,98	57	49	-8	
10 a b	3600 154M 310M/376M	157 (Foyer)	14,09,98	53	58	5	
11	2599 142M	31 logt	03,07,98	50	59	9	
12	329	74Pla	,/,	81	98	17	
13a 17 18 13b	424 529M 550	Bureaux bureaux	,/, ,/,	346 * * 61	\ \ } 447 /	40	
14	275	84 logt	/	103	83	-20	
16	274	bureau	/	104	83	-21	
19	409	163 logt		132	84	-48	
20A	604m	45 Logt	/	63			
20B	619	54 Logt	/	51	109	-5	
21	3613 282M	EDF	06,10,97	85	138	53	
22	217	Hotel		61	77	16	
23	397	52 logt		41	38	-3	
24 25	59/214 M 362 M	60 Pla		60	43	-17	
Ecole CTMI	396 296	Equipt Equipt		8	0	-8	

PC 502 places vendues pour autres opérations :> Technopolis

-4

11

UZ 2 : ZAC DES BORDS DE SEINE

ZONE UZ 2

Art. UZ 2.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

- L'implantation des installations classées soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception de celles prévues à l'article 2.
- Les entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts et décharges de matériaux divers.
- Les activités qui par leur nature ou leur exploitation sont incompatibles avec le fonctionnement urbain du secteur.
- Toute construction située dans la zone A du PPRI est interdite.

Art. UZ 2.2 – Types d’occupations et utilisations des sols soumis à conditions particulières

2.1 - L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d'énergie renouvelable.

2.2 - Les constructions nécessitant un pompage permanent dans la nappe phréatique ; ces constructions pourront être subordonnées à des prescriptions spéciales.

2.3 - Les voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier) doivent prendre en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

2.4 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

2.5 - Les modifications du nivellement du sol, par affouillement ou exhaussement, reconnues nécessaires aux travaux de construction.

2.6 - Dans l'ensemble de la zone, tout bâtiment à usage d'habitations, bureaux ou écoles devra être pourvu d'une isolation acoustique qui respectera la réglementation en vigueur.

2.7 - Les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité à condition qu'elles respectent les règles et conditions fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine (PPRI, annexe 6o du dossier), approuvé le 9 janvier 2004.

Art. UZ 2.3 - Accès et voirie

3.1 - Les accès doivent offrir les caractéristiques adaptées à la circulation qu'ils auront à supporter et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.2 - Les accès voitures, autres que ceux nécessaires aux engins de secours et aux véhicules d'entretien, sont interdits sur les espaces piétonniers paysagers figurant au document graphique.

3.3 - En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

Art. UZ 2.4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Réseau d'eau

Toute construction ou installation nouvelle selon sa nature ou sa destination doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau (cf. annexes 6i et 6j du dossier).

4.2 - Réseau d'assainissement

Les réseaux seront de type séparatif et respecteront les conditions définies par le règlement sanitaire départemental.

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines ou en galerie technique raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation sanitaire départementale (cf. annexes 6i et 6j du dossier).

Les bâtiments de logement devront être équipés d'un dispositif de dégraissage avant rejet dans les canalisations collectives.

4.2.2. Eaux pluviales

Les constructions et aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'assainissement sans jamais y faire obstacle. Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :

⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire

⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)

Les eaux issues des parkings de surface (de plus de 5 places) et des voiries internes subiront un traitement de décantage - déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de décantage - déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet éventuel d'eaux d'exhaure dans le réseau d'assainissement sera soumis à l'approbation de l'administration municipale.

Lorsque les bâtiments disposent de toitures terrasses, celles-ci doivent être munies de dispositifs de trop plein limitant la vitesse d'écoulement d'eau pluviale.

NOTA

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spécifique présentée par les pétitionnaires intéressés.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés...) devront obligatoirement être réalisés en souterrain ou galerie technique. Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur (liste des servitudes d'utilité publique en annexe 6 e du dossier et plan en 6f).

4.4 - Collecte des déchets

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et industriels (cf. annexe 4g du règlement), dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 6k du dossier). Les containers en attente de la collecte devront pouvoir être accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Art. UZ 2.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Art. UZ 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques existantes ou projetées

6.1 - Sauf indication contraire repérée au document graphique, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait dans le respect des hauteurs indiquées au document graphique.

6.2 - La construction de parkings en sous-sol est autorisée conformément au document graphique sous le domaine public communal, pour satisfaire aux règles fixées par le présent document en matière de stationnement (voir art. 12). Les édicules de ventilation sont interdits sur ces espaces. Seules les grilles de ventilation basse sont autorisées au niveau du sol, à condition qu'elles soient fixées et confortables aux piétons (barreaudage épais et maille serrée).

6.3 - Les balcons en saillie sont autorisés sous les conditions suivantes :

6.3.1. Les balcons en saillie sur le domaine public départemental devront se conformer aux dispositions du règlement de la voirie départementale du 15 décembre 1994. La création d'oriel devra faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du Conseil Général.

6.3.2. Le débord en saillie des balcons sur le domaine privé ne pourra excéder 1,40 m.

6.3.3. Dans tous les cas, les débords en saillie ne pourront mesurer plus de 1,40 m.

Art. UZ 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,20 m ou si leur hauteur reprend la hauteur des héberges existantes des constructions mitoyennes existantes ;
- en retrait des limites séparatives avec une distance de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment avec un minimum de 4 m si l'élément de façade ne comporte pas de baie principale ;
- en retrait des limites séparatives avec une distance de la limite au moins égale au trois quart de la hauteur en tout point du bâtiment avec un minimum de 8 m si l'élément de façade comporte des baies principales.
- Le long des limites A-B repérées au document graphique, les constructions sont autorisées à condition de que le mur ne comporte ni jour de souffrance, ni vue (mur aveugle).
- Implantation des constructions par rapport à la ligne EF repérée au document graphique
- Sur cette limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale : *L=1.90 m, conformément au Code Civil (Article 678) si l'élément de façade comporte des baies principales.*

7.2 - Sur les limites séparatives parcellaires, l'implantation des constructions est autorisée conformément à l'article 678 du Code Civil :

« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de construction ».

7.3 - Rappel de l'article L.451-1-2-3 du Code de l'Urbanisme :

L'implantation des constructions peut s'effectuer à une distance moindre que la distance ci-dessus sans être inférieure à 3 m, si les propriétaires voisins, par acte authentique publié aux hypothèques, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune sous réserve de respecter les règles de l'article 8.

7.4 - Implantation des constructions par rapport au domaine ferroviaire

Sur les limites séparatives avec le domaine ferroviaire, les constructions devront respecter les servitudes précisées dans la loi de 1845 relative au domaine public ferroviaire.

Art. UZ 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres à l'intérieur de la ZAC

8.1 - A l'intérieur d'une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve des conditions suivantes.

8.1.1. Conditions relatives aux distances entre bâtiments non contigus :

En dehors des distances minimales repérées au document graphique de part et d'autres des percées visuelles et des cheminements piétonniers, la plus courte distance horizontale (D) mesurée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade d'un bâtiment à tout point d'un élément de façade d'un bâtiment non contigu sera au moins égale à la hauteur (H) du bâtiment diminué de 3 m, avec un minimum de 8 m.

$$D = (H - 3) \text{ min. } 8 \text{ m.}$$

Nota

On définit par élément de façade le plan de façade en décrochement d'au moins 0,80 m à l'exception des saillies inférieures ou égales à 1,40 m.

Art. UZ 2.9 - Emprise au sol

Dans l'esplanade - avec traitement architectural spécifique - repérée au document graphique, la constructibilité en superstructure est limitée à 40% de la superficie constructible.

Art. UZ 2.10- Hauteur des constructions

10.1 - Les plafonds de hauteur des constructions sont indiqués au document graphique spécifique (UZ2).

10.2 – Dans l'îlot UIOM, les façades sur rue doivent comporter un retrait au-delà de R+7, ou de R+9 dans les périmètres de plafond de hauteur de 66 m NGF.

10.3 - Les hauteurs des constructions nouvelles contiguës au Parc Municipal des Sports ne pourront dépasser 5 m.

10.4 - Sont autorisées au delà des hauteurs indiquées ci-dessus :

- Les toitures, dont la hauteur du faîtage est limitée à 3,00 m mesurée par rapport à la cote maximale dans les îlots « Ferber » et « Seine » uniquement.
- Les souches de cheminée, les antennes et paraboles de télévision, les paratonnerres, les nacelles de nettoyage des façades dès lors qu'ils sont en retrait d'au moins 3 m de la façade.

- Les installations techniques d'une hauteur maximale de 1,10 m dans le respect de l'article 11.4.2.
- Les acrotères pleines d'une hauteur ne pouvant excéder 0,50 m (1 m dans l'îlot C de la tranche « UIOM »), mesurée par rapport à la face supérieure de la dalle toiture terrasse, et surmontées d'un garde corps traité de façon discrète.
- La construction sur l'esplanade - avec traitement architectural spécifique - repérée au document graphique n'a pas de limitation de hauteur.

Art. UZ 2.11 - Aspect extérieur des constructions

11.1 - Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

11.2 - Dispositions générales

11.2.1. L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature des parements...).

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant (cf. Cahier des Recommandations Environnementales annexé en 4c du règlement).

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

11.2.2. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de balcons, loggias ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les rejets d'eau directs sur domaine public sont interdits.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passages sous porches, balcons, ...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

11.3 - Disposition particulière

La construction autorisée dans l'esplanade repérée au document graphique devra faire l'objet d'un traitement architectural spécifique.

11.4 - Traitement des toitures et des superstructures

11.4.1. Les toitures accessibles ou non accessibles devront être aménagées avec soin ainsi que leurs acrotères ; elles devront participer à la qualité architecturale des bâtiments qu'elles

couvrent (revêtements, camouflage des gaines techniques, cheminées, plantations...).

11.4.2. Les hauteurs des installations techniques en terrasse doivent être inférieures à 1,10 m maximum, être implantées en retrait de la façade à une distance égale à leur hauteur et faire l'objet d'un aménagement globalisé de toiture (ordonnancement, dispositions harmonisées).

S'il est nécessaire que leur hauteur dépasse 1,10 m, elles doivent être intégrées dans une seule et même volumétrie d'étage complet ou partiel, et traitées comme telles par rapport à l'architecture du reste du bâtiment.

11.4.3. Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites. Les matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile sont limités éventuellement aux toitures terrasses.

11.4.4. Les couvertures des constructions annexes, visibles de la rue, doivent être en harmonie avec la construction principale. L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

11.5 - Clôtures

11.5.1. Les clôtures entre les domaines privés et publics ne peuvent comporter de parties pleines sur une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au domaine public. La partie supérieure comportera des éléments tels que grille de protection, haies vives à l'exclusion de grillages et barbelés. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2,00 m.

◇ Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

◇ Les piliers des portails d'entrée et des clôtures ne peuvent dépasser 2,20 m de hauteur.

11.5.2. Les clôtures pleines sur limites séparatives privées ne peuvent excéder 2,00 m de hauteur par rapport au fonds le plus haut, ni 3,20 m par rapport au fonds le plus bas. La nature de ces clôtures sera de préférence végétale.

11.6 – Eléments de patrimoine remarquables

Eléments de patrimoine bâti à caractère particulier figurant au document graphique par des pointillés bleus : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

Eléments de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique par un aplat bleu foncé : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction.

Ensembles immobiliers caractéristiques figurant au document graphique par des hachures bleues : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer leur caractère architectural.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce 4 j de ce règlement.

Art. UZ 2.12 - Stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après : 100% des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant.

12.1 - Normes dimensionnelles

12.1.1. Dimensions utiles minimales des places :

Longueur : 4,80 m place simple et 8,80 m place double

Largeur :

2,30 m et dégagement 5,80 m

ou 2,50 m et dégagement 5,40 m

Ces dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs... Toutefois, un maximum de 5 % de places pourra ne pas respecter strictement ces normes.

12.1.2. Rampes d'accès au domaine public

- Sens unique : 3.50m
- Double sens : 5.50 m
- ◇ Une rampe avec feux alternés est considérée comme sens unique si elle dessert moins de 50 véhicules.
- ◇ Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.
- ◇ Leur pente, dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment existant ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut être portée à 15% valeur maximale.

12.2 - Surfaces de stationnement à réaliser

- Habitations : 1 place par logement non compris le parking public.
- Bureaux : 50 % de la SHON
- Commerces : 20 % de la SHON
- Hébergement hôtelier : 1 place / 10 chambres
- Artisanat, entrepôts : 15 % de la SHON
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 1 place/classe, 1 place/10 berceaux

Mode de calcul des places

- ◇ Une fois les surfaces de stationnement calculées en pourcentage de la SHON (y compris les surfaces des rampes d'accès aux immeubles), le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 27 m².
- ◇ Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, donnant ainsi le nombre de places exigibles.
- ◇ Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers ; dans ce cas la surface de stationnement à réaliser par application du pourcentage de la SHON est diminuée d'une surface égale au nombre des places mécanisées ainsi créées et multipliées par le ratio de surface applicable à condition que le nombre total des places à réaliser soit respecté.
- ◇ Les places doubles peuvent être autorisées pour les logements à condition que chaque logement dispose d'une place à dégagement direct.
- ◇ Pour les autres constructions, les places commandées peuvent être autorisées dans la limite de 15% du nombre total de places.

12.3 - S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des modifications d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes, et doit :

- soit réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 m du premier ;
- soit acquérir les places manquantes dans un parc privé situé dans un rayon de 300 m, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit payer une participation financière, dans les conditions définies à l'article R.332.17 du Code de l'Urbanisme.

12.4 - L'implantation des accès au parking est interdite dans l'emplacement des percées visuelles inconstructibles repérées au document graphique.

12.5 - Lors de toute opération de construction neuve, un local à vélo accessible de plain-pied et sécurisé doit être aménagé afin de favoriser l'usage de vélos dans la ville. Les surfaces minimum à réaliser en ce domaine sont de 1,50 m² par logement.

Art. UZ 2.13 - Espaces libres et plantations

13.1 - Une proportion de 50% minimum de la surface restant libre de construction de superstructure sera traitée en espaces verts sur dalle ou en pleine terre.

Ces espaces verts comptabilisés pourront être réalisés en toitures terrasses des bâtiments, à condition que la hauteur de la construction en superstructure n'excède pas une hauteur de 7,00 m y compris les épaisseurs de terre végétale. Il est recommandé de planter les terrasses (cf. Cahier des Recommandations Environnementales annexé en 4c du règlement).

13.2 - Les marges de reculement repérées au document graphique devront être plantées.

13.3 - Les espaces libres non clôturés compris entre l'espace public et les constructions seront traités en liaison avec l'espace public, minéral ou végétal avec l'accord des services gestionnaires du domaine public. Ces espaces seront délimités par une bordurette arasée.

13.4 - Les espaces sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon,
- 0,60 m pour les plantations arbustives,
- 1,00 m pour les arbres de moyen développement.

Art. UZ 2.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

14.1 - La surface hors œuvre nette (SHON) maximum, hors équipements publics, est fixée à 213 000 m².

14.2 - Cette SHON ne pourra excéder les valeurs maximales suivantes :

- bureaux : 100 000 m² SHON
- Hébergement hôtelier : 9 000 m² SHON
- commerces : 5 500 m² SHON

La SHON des logements sera au minimum de 100 000 m².

14.3 - La SHON des équipements publics projetés inscrits au programme des équipements publics d'une part, et des autres équipements d'autre part, est de 18 000 m² SHON.

14.4 - Concernant les constructions existantes de la rue J. Ferry, la SHON autorisée est de 300 m² par parcelle existante à la création de la ZAC ou 10 % de la SHON existante pour les constructions excédant 300 m² de SHON.

14.5 - Pour d'éventuels besoins de restructuration interne de l'UIOM avant sa relocalisation, une SHON de 900 m² est autorisée en complément des droits à construire décrits ci-dessus.

UZ 3 : ZAC FORUM SEINE

ZONE UZ 3

Art. UZ 3.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes situés dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)
- La création ou l'extension des établissements industriels classés pour la protection de l'environnement, à l'exception de ceux figurant à l'article 2.
- Toute construction située dans la zone A du PPRI est interdite.

Art. UZ 3.2 – Types d’occupations et utilisations des sols soumis à conditions particulières

- L’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d’énergie renouvelable.
- Les constructions nécessitant un pompage permanent dans la nappe phréatique ; ces constructions pourront être subordonnées à des prescriptions spéciales.
- Les voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier) doivent prendre en compte l’isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

Sont classées au titre de l’arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000, les voies suivantes :

- la rue Rouget-de-Lisle est une voie de catégorie 3 ;
 - le boulevard Gallieni est une voie de catégorie 3 ;
 - la rue Camille Desmoulins est une voie de catégorie 4 ;
 - la ligne ferroviaire du RER C est une voie de catégorie 3 ;
 - à proximité, le boulevard périphérique parisien est une voie de catégorie 1.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité, à condition qu’elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d’Inondations (annexe 6o du dossier).

Art. UZ 3.3 - Accès et voirie

3.1 - Toute construction doit être accessible par une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères.

Les voies privées couvertes, accessibles aux engins de secours, laisseront un gabarit libre de hauteur et largeur de 3,50 m minimum. Ces raccordements seront traités en façade par des éléments de porche.

3.2 - Les raccordements et accès privés aux voies principales publiques seront implantés de façon à respecter conjointement :

- une distance minimum de 15 m calculée jusqu'à l'angle de deux voies carrossables. Ces distances sont comptées à partir de la limite de l'accès la plus proche de l'angle. Dans le cas de pans coupés, la distance minimum de 15 m sera calculée à partir de l'angle réalisé par le prolongement des deux alignements.
- une distance minimum de 20 m entre chaque entraxe de branchement ou accès avec la possibilité de regroupement de ces accès par deux. Dans ce cas, il serait laissé entre ces deux accès, une bande séparatrice d'une largeur moyenne de 1 m mesurée au milieu du trottoir.

3.3 - A l'exception de deux accès de l'îlot n°5, de trois accès de l'îlot 10 et d'un accès sur l'îlot 6 mentionnés au document graphique, les accès voitures autres que ceux nécessaires aux engins de secours et aux véhicules d'entretien, sont interdits sur les espaces piétons figurant sur ce même document.

Art. UZ 3.4 - Desserte par les réseaux

Les raccordements doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4.1 - Réseau d'eau

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (cf. annexes 6g et h du dossier).

4.2 - Réseau d'assainissement

4.2.1. Eaux usées

- ◇ *Le branchement sur le réseau existant est obligatoire. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.*
- ◇ En cas d'absence de réseau, les dispositions de l'arrêté du 3 mars 1982 et des instructions subséquentes du Conseil Supérieur d'Hygiène de France sont appliquées. Notamment, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

4.2.2. Eaux pluviales

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :

⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire

⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

NOTA

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

4.3 – Réseau public de communication

Les constructions devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées...)
- réseaux câbles de radiotélévision publique.

4.4 – Eaux d'exhaure

Les autorisations d'utilisation des sols pourront comporter des prescriptions spéciales concernant les débits maximum autorisés et les moyens appropriés d'évacuation des eaux d'exhaure.

4.5 – Entreposage des ordures ménagères

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et industriels (cf. annexe 4g du règlement), dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets conformément aux normes définies en annexe 6k du dossier. Les containers en attente de la collecte devront pouvoir être accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Art. UZ 3.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Art. UZ 3.6 - Implantation des constructions par rapport aux espaces publics, voies, places et jardins publics

6.1 - Toute construction s'implantera selon les prescriptions indiquées au document graphique.

Sur ce plan figurent :

- Les alignements : sur tous les îlots à l'exception de l'îlot 1, les façades des constructions s'implanteront à l'alignement. Elles pourront présenter des retraits sur cet alignement, justifiés par une composition architecturale à condition :

- que ces retraits soient situés à plus de 5 m de toute limite séparative de parcelles conservées ou de toute limite mitoyenne entre bâtiments,
 - que les limites entre espace privé et espace public soient clairement matérialisées.
- Sur l'îlot 1, les façades des constructions pourront s'implanter sur l'alignement ou en retrait de celui-ci.
 - Les marges de reculement : les façades des constructions s'implanteront sur le recul d'alignement dans la profondeur minimum indiquée sur le plan ou en retrait de cette marge.
 - Les servitudes de passage piéton public à aménager dans le volume bâti : ces passages devront être réalisés sur toute la profondeur bâtie et sur une largeur minimum cotée sur le plan.

6.2 - En bordure de la rue Camille Desmoulins, des constructions sont autorisées en liaison des constructions édifiées sur les îlots 2 et 5, au-dessus d'une hauteur de 8 m à partir de la cote moyenne de la voie surplombée (comme prévu au document graphique).

6.3 - Les sous-sols privés ne pourront s'étendre sous les espaces privés que jusqu'aux limites figurant au document graphique, à l'exception d'une liaison en sous-sol entre l'îlot n°2 et l'îlot n°5 qui pourra être réalisée sous l'emprise de la voie et sur une largeur de 18,00 m maximum, et à condition que soit respectée une différence d'altitude suffisante pour passer les réseaux entre le plancher haut du 1^{er} sous-sol et le niveau NGF du trottoir.

6.4 - Les saillies sur l'espace public sont autorisées à condition de ne pas excéder 0,20 m de débord au-delà de l'alignement sur toute la façade du bâtiment, ou bien 1,00 m de débord au-delà de l'alignement à partir du plancher bas du deuxième étage (sur le bd Gallieni, cette cote de débord sera de 0,80 m).

Afin de répondre à l'objectif de création d'un signal en pointe Nord de l'îlot 15, il sera autorisé un débord maximum de 5 m au-delà de l'alignement le long du pan coupé situé à l'angle du boulevard Gallieni et de la rue Bara. Il est précisé que cette saillie pourra bénéficier d'une hauteur plus importante que le reste du bâtiment avoisinant, tout en étant plafonné à la cote de 71.00 NGF.

6.5 - En cas de reconstruction éventuelle sur les parcelles conservées situées à l'angle de deux voies, les constructions supporteront un alignement constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Art. UZ 3.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites autres que les espaces publics

7.1 - Par rapport aux limites séparatives :

- En cas de limites séparatives autres que les limites séparatives avec les espaces publics, les constructions sont autorisées :
 - sur les limites séparatives si la façade ne comporte pas de baie principale ou secondaire telles qu'elles sont définies en annexe 4a du présent règlement,

- en retrait des limites séparatives avec une distance de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée en tout point du bâtiment avec un minimum de 4 m, à l'exception de l'îlot 1.
- Sur l'îlot 1, les constructions sont autorisées en retrait des limites séparatives sans distance imposée.

7.2 - Cours communes :

Les constructions pourront s'implanter à des distances moindres des limites séparatives que celles prévues à l'article 7.1, à condition que les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à assurer le respect des distances prévues à l'article 8 entre constructions. A défaut d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Art. UZ 3.8 - Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur un même îlot de propriété ou sur des terrains cédés, loués ou concédés par l'aménageur en application d'un cahier des charges approuvé

8.1 - Champ d'application :

Outre les constructions édifiées sur des terrains formant un îlot de propriété appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sont regardés comme ne constituant qu'un seul et même îlot de propriété l'ensemble des terrains contigus :

- dont l'aménageur est propriétaire ou sur lesquels il dispose d'un titre l'habilitant à construire,
- ou même déjà cédés, loués ou concédés à un tiers par l'aménageur à la date de délivrance du permis de construire si ces cessions, locations ou concessions ont fait l'objet d'un cahier des charges approuvé dans les conditions définies par l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - Conditions relatives aux distances entre bâtiments non contigus :

La plus courte distance horizontale (D) mesurée normalement de tout point d'une façade d'un bâtiment à tout point d'un élément de façade d'un bâtiment non contigu sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment en ce premier point, avec un minimum de 6 m.

$D = H/2 > \text{ou} = 6 \text{ m}$ (la hauteur H des bâtiments sera calculée à partir de la cote de nivellement général de la zone soit 31,91 NGF).

8.3 - Conditions relatives aux distances entre bâtiments contigus et formant un angle entre eux :

Dans le cas de la construction d'un immeuble à usage de bureaux situé à l'angle d'un îlot formé par des alignements dont l'angle est inférieur à 45°, et dans ce cas seulement, la plus courte distance horizontale séparant une baie principale de tout point d'un élément de façade d'un bâtiment contigu, mesurée normalement à l'élément de façade comportant cette baie principale, sera au moins égale à 6 mètres.

Dans tous les autres cas, la plus courte distance horizontale (D) mesurée normalement de tout point d'un élément de façade d'un bâtiment à tout point d'un élément de façade d'un bâtiment contigu sera au moins égale à moitié de la hauteur (H) du bâtiment en ce premier point.

$D \geq H/2$ (la hauteur H des bâtiments sera calculée à partir de la cote de nivellement général de la zone soit 31.91 NGF).

Art. UZ 3.9 - Emprise au sol

Sans objet.

Art. UZ 3.10- Hauteur maximum

10.1 - Plafond des hauteurs :

Les constructions ne pourront dépasser en altitude les hauteurs indiquées en cote NGF au document graphique.

Peuvent être autorisés au-delà du plafond des hauteurs indiqué ci-dessus :

- les souches de cheminée, les antennes et paraboles de télévision et paratonnerres, les nacelles de nettoyage des façades.
- Les constructions sur terrasses affectées aux installations techniques, telles que machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, conditionnement d'air, ainsi que les gaines de ventilation, capteurs d'énergie et pièces ou locaux pour une SHON de 40 m² maximum contigu à chaque gaine d'ascenseur, à condition que ces constructions ne dépassent pas une hauteur de 3 m au-delà du plafond et qu'elles s'intègrent dans une composition volumétrique d'ensemble constituant le couronnement du bâtiment.
- Les constructions en saillies telles que spécifiées à l'article 6.4 du présent règlement, dans la limite de 71,00 m NGF

En tout état de cause, ces superstructures et ouvrages techniques devront respecter les prescriptions liées aux servitudes aéronautiques annexées à la liste des servitudes d'utilité publique (cf. liste des servitudes, annexe 6 e du dossier).

10.2 - Compte tenu de l'implantation par rapport aux voies et espaces publics :

10.2.1. Règles de gabarit

La différence de hauteur (H) entre tout point du nu de la façade d'un bâtiment et l'alignement opposé ne pourra être supérieure à la distance (D) augmentée de 6 m pour l'ensemble des voies entre ce point et l'alignement opposé ou la marge de reculement lorsqu'elle est obligatoire : **$H \leq D + 6 \text{ m}$** , à l'exception de :

- la rue Rouget-de-Lisle, le parc et la rue C. Desmoulins au droit des îlots 7, 8 et 11, où la différence de hauteur (H) entre tout point du nu de la façade d'un bâtiment et l'alignement opposé ne pourra être supérieure à la distance (D) entre ce point et l'alignement opposé : **$H \leq D$** .
- la rue Bara où la différence de hauteur (H) entre tout point du nu de la façade d'un bâtiment et l'alignement opposé ne pourra être supérieure à la distance (D) entre ce point et l'alignement opposé majorée de 3 m : **$H \leq D + 3 \text{ m}$**

- le boulevard Gallieni au droit des îlots 4, 6 et 8 et la rue C. Desmoulins au droit de l'îlot 15, où la différence de hauteur (H) entre tout point du nu de la façade d'un bâtiment et l'alignement opposé ne pourra être supérieure à la distance (D) entre ce point et l'alignement opposé majorée de 4 m : **$H \leq D + 4 \text{ m}$**
- la voie publique longeant la voie SNCF, où seules s'appliquent les règles de respect des plafonds de hauteur mentionnées à l'article 10.1 pour les bâtiments implantés le long de cette voie.
- La façade Nord des îlots 14 et 15, sur une profondeur maximum de 18 m par rapport à l'alignement le long de la rue Bara et du boulevard Gallieni, où seules s'appliquent les règles de respect des plafonds de hauteur mentionnées à l'article 10.1 pour les bâtiments implantés dans cette emprise.

Pour les constructions implantées en face du débouché d'une voie, la ligne joignant le sommet des deux angles formés par les alignements actuels ou futurs du débouché de la voie concernée sera considérée comme l'alignement opposé.

La hauteur H des bâtiments sera calculée à partir de la cote de nivellement général de la zone soit 31.91 NGF.

10.2.2. Retour de Gabarit

A l'angle des îlots limités par des voies ou espaces publics d'inégale largeur, il pourra être fait application, sur la voie la moins large et sur une distance de 18 m, de la règle de gabarit de la voie la plus large ou de l'espace public le plus large.

Cette distance de 18 m est comptée à partir de l'angle avec l'alignement de la voie la plus large ou à partir du pan coupé s'il existe.

Art. UZ 3. 11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1 - Mise en valeur de l'espace urbain : (conformément à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme).

- ◇ Les constructions renforceront, par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, les caractéristiques urbaines de l'espace public.
- ◇ Les espaces publics plantés représentés sur le document graphique, ainsi que la cour de la crèche pourront recevoir des aménagements légers de superstructure.

11.2 - Qualité des matériaux des façades :

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou enduit, ne peuvent être laissés apparents.

11.3 - Traitement des toitures et des superstructures :

- ◇ Les superstructures et ouvrages techniques (mentionnés à l'article 10) seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et auront la même qualité de finition que les façades.

- ◇ Les toitures accessibles et non accessibles seront traitées avec soin. Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou en papier goudronné, les étanchéités apparentes, les matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile sont interdits.

11.4 - Liaison avec l'existant :

Aménagement des murs pignons : les murs pignons mitoyens ou non, laissés à découvert, feront l'objet d'un traitement particulier en harmonie avec la façade exécutée.

Conduits surélevés : les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, seront aménagées d'un point de vue architectural afin qu'elles s'intègrent parfaitement à la construction nouvelle.

11.5 – Clôtures :

- ◇ Les clôtures sur les espaces publics ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,60 m.
- ◇ Les piliers des portails d'entrée et des clôtures ne peuvent dépasser 2,00 m de hauteur.
- ◇ Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2,00 m de hauteur par rapport au fond le plus haut et ne doivent comporter aucune partie maçonnée. La nature de ces clôtures sera de préférence végétale.

11.6 - Antenne parabolique :

Les antennes paraboliques individuelles et collectives sont interdites en façade des immeubles, et tolérées en toiture.

Art. UZ 3.12 - Stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après : 75 % au moins des places devront être couvertes ou intégrées à la construction, sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant.

12.1 - Normes dimensionnelles :

Longueur : 4,80 m place simple et 8,80 m place double

Largeur : 2,30 ou 2,50 m

Dégagement devant les places : 5,80 m devant les parkings d'une largeur de 2,30 m ou 5,40 m devant les parkings d'une largeur de 2,50 m.

Ces dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs. Toutefois un maximum de 5% de places pourra ne pas respecter strictement ces normes.

Rampes d'accès au domaine public :

- Sens unique : 3,50 m
- Double sens : 5,50 m

Une rampe avec feux alternés est considérée comme sens unique si elle dessert moins de 30 véhicules.

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Leur pente, dans les quatre premiers mètres comptés à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment existant ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut être portée à 15%, valeur maximale.

12.2 - Surfaces minimales de stationnement à réaliser

- Logements non aidés : 35% de la SHON, avec un minimum d'une place pour les appartements de 1 à 3 pièces et d'une place et demie pour les appartements supérieurs à 3 pièces.
- Logements aidés (PLA - PLI - PCLS) : 35% de la SHON avec un minimum d'une place par logement. Il n'est pas fait obligation de créer de places de stationnement aux logements PLA à loyer minoré.
- Résidence étudiante et Résidence sociale : 1 place pour 8 chambres.
- Résidence médicalisée pour personnes âgées : 1 place pour 10 lits.
- Foyer de travailleurs : 1 place pour 4 lits.
- Bureaux : 40% de la SHON (hors surfaces réservées aux archives et locaux ou salles informatiques, liées aux bureaux et situées en sous-sol)
- Commerces : 20 % de la SHON
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 10 chambres
- Artisanat, entrepôts : 15 % de la SHON
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : selon programme.

Mode de calcul des places :

- ◇ Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est obtenu par la division de ces surfaces par 28 m².
- ◇ Les résultats découlant de ces ratios sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5, donnant ainsi le nombre des places exigibles.
- ◇ Les systèmes mécanisés sont admis à condition que les places de stationnement soient directement utilisables par les usagers ; dans ce cas, la surface de stationnement à réaliser par application du pourcentage de la SHON est diminuée d'une surface égale au nombre des places mécanisées ainsi créées et multipliées par le ratio de surface applicable, à condition que le nombre total des places à réaliser soit respecté.
- ◇ Les places doubles peuvent être autorisées pour les logements à condition que chaque logement dispose d'une place à dégagement direct.
- ◇ Pour les autres constructions, les places commandées peuvent être autorisées dans la limite de 5% du nombre total de places.

12.3 - S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes, et doit :

- soit réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 m du premier.
- soit acquérir les places manquantes dans un parc privé situé dans un rayon de 300 m, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction.

12.4 - Un emplacement pour 2 roues sera prévu à raison de 0,5m² par logement compris en plus du décompte des places de stationnement véhicule.

- ◇ D'autre part, un local devra être réalisé à rez-de-chaussée d'immeuble de dimensions suffisantes pour les voitures d'enfants.
- ◇ Dans les constructions à usage de bureaux, une partie des surfaces des parcs de stationnement d'au moins 2% de la surface hors œuvre nette sera affectée au stationnement des véhicules deux-roues, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL.
- ◇ Les emplacements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

Art. UZ 3.13 – Espaces libres et plantations

Une proportion de 15% de la surface de chaque îlot sera traitée en espaces verts. Ces espaces verts pourront être réalisés en toitures terrasses de bâtiments à condition que la hauteur de la construction en superstructure n'excède pas une hauteur de 4,60 m y compris les épaisseurs de terre végétale. Un arbre de moyen développement sera planté pour 200 m² de terrain libre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux quatre îlots n°1, n°6, n°10 et n°14.

Les espaces libres compris entre l'espace public et les constructions seront traités en liaison avec l'espace public, minéral ou végétal.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon
- 0,50 m pour les plantations arbustives
- 0,80 m pour les arbres de moyen développement.

Art. UZ 3.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface hors œuvre nette à créer, autorisée à l'intérieur de la zone est limitée à 294 750 m² de plancher (soit 291 550 m² hors équipements publics) répartis dans les maxima suivants par destination :

- Logements : 64 450 m² HON de logements dont 10 700 m² de PLA et 14 790m² de PLI ou PCLS
- 199 325 m² HON de bureaux proprement dits ou à concurrence de 10 500 m² de locaux d'enseignement et de recherche et 12 775 m² HON de Restaurant Inter-Entreprise (RIE°

- liés aux bureaux, soit un total de 212 100 m² HON de bureaux.
- Artisanat, entrepôts, hébergement hôtelier et commerces : 15 000 m², dont 6 100 m² HON de commerces minimum, 6 000 m² HON en hôtel minimum et 475 m² HON d'activités ou d'artisanat.
 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 3 200 m² HON dont 2 000 m² HON destinés à des équipements sociaux et 1 200 m² HON pour les équipements de quartier.

Les possibilités maximales d'utilisation du sol indiquées sur le document graphique sont les suivantes.

En plus du tableau ci-dessous, sur les parcelles conservées, est autorisée une SHON indiquée au document graphique UZ-3.2.

Tableau de surfaces à l'îlot			
Ilot n° Affectations principales		SHON	
		Moyennes préconisées en m ²	Maximales en m ²
1	H/C	6 400	6 500
2	B/C	30 550	30 550
3	L/C	18 370	18 370
4	L/C	26 437	26 437
5	B/C	31 090	31 090
6	L	13 388	13 588
7	B	12 200	12 200
8	B	29 400	29 400
9 supprimé			
10	B/C	35 625	35 625
11	B/A	41 150	41 500
12 supprimé		0	
13	B	20 350	20 500
14	A/H/L/C	2 300	2 400
15	B/C	16 690	17 500
16	L	7 530	7 530

A : artisanat - entrepôts
 B : bureaux
 L : logements
 C : commerces
 H : hébergement hôtelier

La SHON maximale par îlot permet une variation de la SHON moyenne préconisée, sans toutefois que le cumul des SHON de l'ensemble des îlots ne dépasse 291 550 m², plus la SHON affectée sur les parcelles « conservées » et la SHON des équipements publics.

UZ 4 : ZAC DU QUARTIER DU COLOMBIER

ZONE UZ 4 A

Art. UZ 4 A.1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1.1 - L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, à l'exception des parcs de stationnement souterrains.

1.2 - L'implantation et l'extension des installations classées soumises à déclaration, sauf celles prévues à l'article 2.

1.3 - Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

1.4 - Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

1.5 - Le stationnement des caravanes isolées, l'ouverture des terrains de camping et de caravanning.

1.6 - Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains et de déchets hormis ceux prévus à l'article UZ 4 A 4.3, les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement

1.7 - Toute construction située dans la zone A du PPRI est interdite.

Art. UZ 4 A.2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

2.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services sur la voirie départementale, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement.
- et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.2 - Les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6a du dossier).

2.3 - Les voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier) doivent prendre en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

Les façades des bâtiments destinés à l'habitation et qui sont exposées aux bruits directs de la voie, doivent bénéficier d'un isolement suffisant, en fonction :

- du type de voie
- du nombre de file de circulation
- du type d'urbanisme
- de la distance à la voie
- de la hauteur de construction.

2.4 - Les modifications du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement nécessaire aux travaux d'aménagement ou de construction.

Art. UZ 4 A.3 – Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être accessible soit directement par une voie publique ou privée, soit au travers d'une propriété voisine. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile. La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

3.2 - En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

Art. UZ 4 A.4 – Desserte par les réseaux

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h du dossier).

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 5j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Les eaux pluviales devront être acheminées vers le réseau collecteur existant.

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :

- ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
- ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)

4.2.3. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.3 - Collecte des déchets

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et industriels (cf. annexe 4g du règlement), dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 6k du dossier).

Art. UZ 4 A.5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Art. UZ 4 A.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux emprises publiques et au mail

6.1 - Constructions situées au-dessus des niveaux NGF dans la zone indiquée au document graphique

6.1.1. Les constructions seront implantées selon :

- une implantation obligatoire à l'alignement sur l'avenue de Verdun en dehors de l'angle avec la voie nouvelle ;
- une implantation en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement sur la rue Aristide Briand, sur la voie nouvelle et sur une partie du mail. Toutefois 40 % maximum du linéaire de façade pourra s'implanter avec un retrait supérieur à 3 mètres pour raisons architecturales ;
- une implantation à l'alignement ou en retrait aux angles de voies existantes et de la voie nouvelle ainsi qu'au fond du mail ;
- une implantation en retrait supérieur ou égal à 3 mètres de l'alignement en partie sur le mail.

6.1.2. Les saillies et débords sont autorisés dans les conditions suivantes :

a) Les saillies en surplomb du domaine public devront se conformer aux dispositions du règlement de la voirie départementale du 15 décembre 1994, et faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du gestionnaire du domaine public concerné.

b) Les débords clos ou ouverts en surplomb du domaine privé sont autorisés :

- le long de la voie nouvelle, dès le deuxième étage, à condition que le débord respecte un retrait par rapport à l'alignement de 2,20 mètres ;
- le long du mail et de la rue Aristide Briand, dès le deuxième étage, à condition que le débord respecte un retrait par rapport à l'alignement de 1,80 mètre.

La surface projetée des débords sur le plan vertical de la façade qui les supporte doit être inférieure à 50 % de la surface de cette façade.

c) Les bandeaux, corniches ou éléments de modénature dont les débords n'excèdent pas 20 cm sont admis sans limitation.

6.2 - Constructions situées au-dessous des niveaux NGF indiqués au document graphique

- ◇ Les constructions seront implantées à l'alignement indiqué au document graphique lorsqu'elles dépasseront le niveau de la voie à l'alignement considéré.
- ◇ Dans les autres cas, leur implantation est libre.

Art. UZ 4 A.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Limites périmétrales de la zone

7.1.1. Constructions situées au-dessus des niveaux NGF dans la zone indiquée au document graphique

7.1.1.1. Implantation sur les limites périmétrales

Elles sont autorisées dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de l'avenue de Verdun et de la rue Aristide Briand.

Au delà de cette bande de 20 mètres elles pourront s'accoler à un pignon existant en bon état, sans excéder les dimensions de ce pignon.

7.1.1.2. Implantation en retrait des limites périmétrales

En cas de retrait, tout point de la construction devra être situé à une distance égale ou supérieure à 4,00 mètres comptée perpendiculairement de la limite périmétrale.

7.1.2. Constructions situées au-dessous des niveaux NGF indiqués au document graphique

- ◇ Les constructions situées en dessous du niveau du terrain voisin en limite pourront être implantées sur cette limite ou en retrait.
- ◇ Les constructions situées au-dessus du niveau du terrain voisin en limite devront être implantées sur cette limite ou en retrait d'au minimum 4,00 mètres, cette distance étant mesurée perpendiculairement à cette limite.

7.2 - Autres limites séparatives à l'intérieur du secteur UZ 4 A

7.2.1. Constructions situées dans la zone constructible en sous-sol et en élévation indiquée au document graphique :

Dans une bande de 20,00 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions seront implantées en limite séparative.

En cœur d'îlot, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

7.2.2. Constructions situées au-dessous des niveaux NGF

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Art. UZ 4 A.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Rappel :

Les constructions situées au-dessus des niveaux NGF indiqués au document graphique devront être implantées dans la zone « constructible en sous-sol et en élévation » figurant au document graphique.

8.1 – Les constructions en bordure de voies, du mail et des emprises publiques doivent être contigues.

8.2 - Les bâtiments non contigus comportant des baies principales devront être édifiés de telle manière, qu'en tout point, la distance (D) qui les sépare soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de l'élément de façade le plus haut avec un minimum de 6 mètres : **$D \geq H/2$ avec 6 m minimum.**

Art. UZ 4 A.9 – Emprise au sol

9.1 - Pour les constructions situées au-dessous des niveaux NGF indiqués au document graphique, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100%.

9.2 - Pour les constructions situées au-dessus des niveaux NGF indiqués au document graphique, l'emprise maximale est définie au document graphique sous la légende « zone constructible en sous-sol et en élévation ».

Art. UZ 4 A.10 – Hauteur maximum

10.1- Constructions situées dans la zone constructible en sous-sol et en élévation indiquée au document graphique

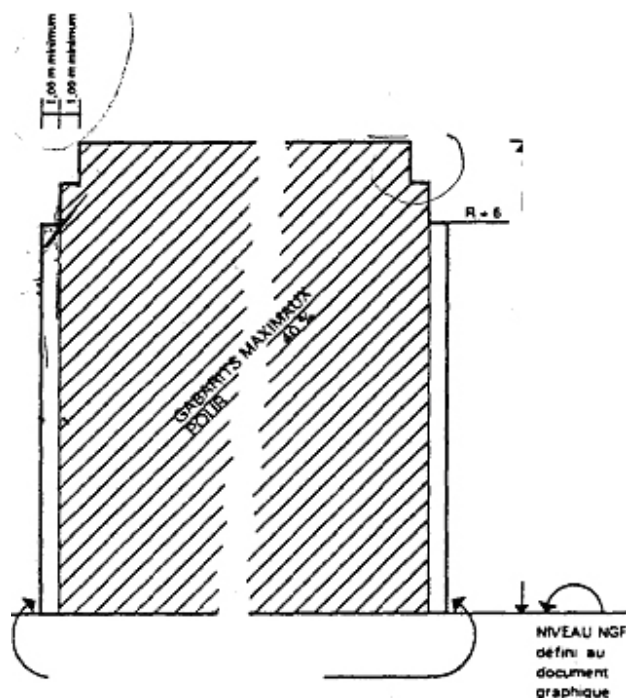
La hauteur de ces constructions sera mesurée à compter des niveaux NGF définis au document graphique de la manière suivante : 32.00 ou 32.70 ou 33.70

Pour les constructions situées en bordure des voies publiques (avenue de Verdun, rue Aristide Briand et voie nouvelle), du mail et en vis-à-vis de la limite séparative périmétrale « est » du secteur UZ 4 A (copropriété Paul Bert et OPDHLM 92) ainsi qu'en cœur d'îlot, la hauteur des constructions, y compris les installations techniques dont le traitement est défini à l'article 11.2.3, hormis les cheminées, les pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

- 26,00 mètres au faîtage des toitures ou à l'acrotère du dernier étage en retrait soit six étages droits sur un rez-de-chaussée augmentés d'un ou deux étages en retraits successifs d'au moins 1,00 mètre ;
- 21,50 mètres à la gouttière ou à l'acrotère pour le premier plan de façade.

Ces hauteurs se déclineront de la manière suivante :

- 60% minimum du linéaire des façades d'une construction devront être élevés sur le premier plan de la façade ;
- 40% maximum du linéaire des façades d'une construction pourront être édifiés à l'intérieur des gabarits maximum définis au schéma ci-après.



Dans le sous-secteur UZ 4 A 1, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 21,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère du dernier étage.

10.2 - Les constructions situées en dessous des niveaux maximaux NGF indiqués au document graphique ne pourront dépasser ces niveaux

Toutefois, en bordure de la voie nouvelle et du mail la hauteur des constructions, y compris les murets de couronnement et les murs bahuts de clôture définis à l'article 11.4 et non compris la grille et les escaliers, ne peut dépasser 0,80 mètre au-dessus du trottoir à l'alignement considéré.

Art. UZ 4 A.11 – Aspect extérieur et clôtures

L'aspect extérieur des bâtiments devra contribuer à créer une image de quartier traditionnel formé d'immeubles contigus implantés majoritairement à l'alignement dont les hauteurs seront harmonisées, sans uniformité.

Ceci n'exclut pas une diversité de traitement des façades et des toitures qui fait partie intégrante de la genèse de la ville, pour autant que la conception et la qualité de traitement des immeubles contribuent à renforcer les caractéristiques urbaines recherchées pour l'espace public.

11.1 - Les matériaux

11.1.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptible de donner un aspect provisoire est interdite : les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

11.1.2. Les bâtiments entièrement conçus avec des façades en murs rideaux ou en bardages sont interdits.

11.2 - Les toitures

Seront admises les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, et les toitures inclinées ou cintrées.

11.2.1. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles devront être aménagées avec soin ainsi que leurs acrotères ; elles devront participer à la qualité architecturale des bâtiments qu'elles couvrent (revêtements, camouflage des gaines techniques, cheminées, plantations...).

11.2.2. Les toitures inclinées doivent posséder des pentes comprises entre 30° et 50°. Toutefois, les toitures à la Mansart et les toitures en cintres surbaissés sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des ouvertures en chien assis ou en lucarne.

11.2.3. Les hauteurs des installations techniques en terrasse doivent être inférieures à 1,10 mètre maximum, être implantées en retrait de la façade à une distance égale à leur hauteur et faire l'objet d'un aménagement globalisé de toiture (ordonnancement, dispositions harmonisées...).

S'il est nécessaire que leur hauteur dépasse 1,10 mètre, les installations techniques en terrasse doivent être intégrées dans une seule et même volumétrie d'étage complet ou partiel, et traitées comme telle par rapport à l'architecture du reste du bâtiment.

11.2.4. Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

11.2.5. Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

11.3 - Les façades

11.3.1. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.3.2. Dans le cas où un ensemble immobilier aurait une façade de longueur notablement supérieure au module courant dans le présent secteur, le traitement architectural de la façade devra créer une certaine différenciation pour retrouver une échelle appropriée.

11.3.3. Les aménagements des façades commerciales à rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser les allèges de fenêtre du premier étage.

11.4 - Les clôtures

- La clôture est définie comme un élément de séparation réalisé par un mur bahut surmonté d'une grille implanté au-dessus du sol ou des plates-formes bâties et notamment au-dessus des constructions situées en-dessous des niveaux NGF.
- L'édification d'une clôture est obligatoire chaque fois que le bâtiment sera construit en retrait de l'alignement et dans le respect des règles fonctionnelles, notamment celles concernant la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

- Cette clôture aura pour objet de matérialiser la séparation de l'espace en pied d'immeuble, propriété privée, d'avec la voie ou le mail d'usage public.
- Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 4,00 mètres de hauteur.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.
- La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,80 mètre surmonté d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas 2,00 mètres et sous réserve des limitations de hauteur figurant à l'article 10.2.
- En cœur d'îlot, la clôture des propriétés est autorisée dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Art. UZ 4 A.12 - Stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1.1. Dimensions minimales des places et des rampes

Longueur :

place simple 4,80 m

place double 8,80 m

Largeur :

2,30 m pour un dégagement de 5,80 m

ou 2,50 m pour un dégagement de 5,40 m

Nota

Ces dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs...

Rampes d'accès :

- sens unique 3,50 mètres
- double sens 5,50 mètres

- ◇ Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- ◇ Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut être portée à 15% valeur maximale.

12.1.2. Normes de stationnement

- Logements collectifs sociaux (PLA, PLI) : 1 place par logement et 0,5 place / studette.
- Autres logements collectifs : le nombre de places est établi en fonction du nombre de pièces principales par logement. 1 place pour 1 et 2 pièces / 1,5 place pour 3 pièces et plus.

Les places doubles peuvent être autorisées à condition que chaque logement dispose d'une place à dégagement direct.

- Des emplacements pour les deux-roues doivent être prévus.
- Commerce : 1 place/100 m² SHON avec un minimum de 1 place par commerce
- Résidence médicalisée ou non médicalisée de personnes âgées: 1 place/30 lits
- Foyer de travailleurs ou d'étudiants : 1 place/10 lits et un local pour deux-roues avec 1 place/ 10 lits
- Hébergement hôtelier : 1 place/10 chambres

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

12.2 - Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1, correspondant aux surfaces créées ou dont l'affectation est modifiée.

12.3 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire doit :

- soit réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 m du premier
- soit acquérir les places manquantes dans un parc privé situé dans un rayon de 300 m, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction
- soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.4 - Les accès

Une distance de 25 mètres devra être respectée entre chaque accès de parc de stationnement. Sur les voies publiques, les accès devront se situer à 20 mètres minimum d'un croisement de voies.

Art. UZ 4 A.13 – Espaces libres

13.1 - 70% des surfaces correspondant à la zone constructible au-dessous des niveaux maximum NGF indiqués au document graphique doivent être plantées.

13.2 - Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,20 m pour le gazon
- 0,60 m pour les plantations arbustives
- 1,00 m pour les arbres de moyen développement sur une superficie minimale de 4 m².

Nota

L'espace vert est défini par toutes zones de terre réservées au végétal.

13.3 - En cœur d'îlot, il devra être planté un arbre de haute tige à faible ou moyen développement pour 300 m² d'espace libre.

13.4 - Des plantations seront admises en toiture terrasse des bâtiments.

Art. UZ 4 A.14 – possibilité maximum d'occupation du sol

82 500 m² de SHON pour la totalité du secteur sont autorisés.

Ils se répartissent entre :

- Logements sociaux (PLA, PLI...) : 13 125 m² SHON minimum en PLA
- Autres logements, commerces, hébergement hôtelier : 69 375 m² SHON maximum, dont un maximum de 1 400 m² SHON de commerce et de 9 000 m² SHON d'hôtels et de résidences de tourisme.

ZONE UZ 4 B

Le secteur UZ 4 B comporte trois secteurs et un sous-secteur :

- le secteur UZ 4 B a
- le secteur UZ 4 B b
- le secteur UZ 4 B e et son sous-secteur UZ 4 B e1

qui diffèrent aux articles 7, 9, 10, 11, 13 et 14.

Art. UZ 4 B.1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1.1 - L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, à l'exception des parcs de stationnement souterrains.

1.2 - L'implantation et l'extension des installations classées soumises à déclaration, sauf celles prévues à l'article 2.

1.3 - Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

1.4 - Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421.19, R 421-20 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

1.5 - Le stationnement des caravanes isolées, l'ouverture des terrains de camping et de caravanning.

1.6 - Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains et de déchets hormis ceux prévus à l'article 4.3, et les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

1.7 - Toute construction située dans la zone A du PPRI est interdite.

Art. UZ 4 B.2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

2.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services sur la voirie départementale, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement ;
- et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2.2 - Les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6o du dossier).

2.3 - Les voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier) doivent prendre en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

Les façades des bâtiments destinés à l'habitation et qui sont exposées aux bruits directs de la voie, doivent bénéficier d'un isolement suffisant, en fonction :

- du type de voie
- du nombre de file de circulation
- du type d'urbanisme
- de la distance à la voie
- de la hauteur de construction.

2.4 - Les modifications du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement nécessaire aux travaux d'aménagement ou de construction.

Art. UZ 4 B.3 – Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être accessible et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

3.2 - En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

Art. UZ 4 B.4 – Desserte par les réseaux

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h du dossier).

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Les eaux pluviales devront être acheminées vers le réseau collecteur existant.

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :

⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire

⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)

4.2.3. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.3 - Collecte des déchets

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et industriels (cf. annexe 4g du règlement), dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 6k du dossier).

Art. UZ 4 B.5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Art. UZ 4 B.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées

6.1 - Dans le secteur UZ 4 B a :

6.1.1. Constructions situées au-dessus des niveaux NGF dans la zone constructible en sous-sol et en élévation indiquée au document graphique.

Les constructions seront implantées comme indiqué au document graphique, selon une implantation en retrait supérieur ou égal à 2 mètres de l'alignement sur la voie nouvelle.

6.1.2. Constructions situées au-dessous des niveaux NGF indiqués au document graphique

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait.

6.2 - Dans le secteur UZ 4 B b :

Les constructions seront implantées comme indiqué au document graphique, selon un alignement obligatoire sur l'avenue de Verdun.

6.3 - Dans le secteur UZ 4 B e :

Les constructions seront implantées comme indiqué au document graphique, selon :

- une implantation en retrait supérieur ou égal à 2 mètres de l'alignement sur la voie nouvelle
- un alignement obligatoire sur l'avenue de Verdun en dehors de l'angle avec la voie nouvelle
- une implantation à l'alignement ou en retrait à l'angle formé par la voie nouvelle et l'avenue de Verdun, ainsi que le long de l'espace vert public défini au document graphique comme « principe d'un lieu particulier ».

6.4 - Les saillies sont autorisées dans les conditions suivantes :

6.4.1. Les saillies en surplomb du domaine public devront se conformer aux dispositions du règlement de la voirie départementale du 15 décembre 1994, et faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du gestionnaire du domaine public concerné.

6.4.2. Les débords clos ou ouverts en surplomb du domaine privé sont autorisés le long de la voie nouvelle, dès le deuxième étage, à condition que le débord respecte un retrait par rapport à l'alignement de 1,20 mètre.

La surface projetée des débords sur le plan vertical de la façade qui les supporte doit être inférieure à 50% de la surface de cette façade.

6.4.3. Les bandeaux, corniches ou éléments de modénature dont les débords n'excèdent pas 20 cm sont admis sans limitation.

Art. UZ 4 B.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Limite périmétrale de la zone

7.1.1. Implantation sur les limites périmétrales

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée sur la limite Ouest du secteur UZ 4 B.

En cas d'héberge, les constructions nouvelles pourront s'accoler aux constructions voisines sauf en cas d'impossibilités techniques et sous réserve du droit des tiers.

7.1.2. Implantation en retrait des limites périmétrales

En cas de retrait, l'implantation est libre pour les façades ne comportant pas de baies principales éclairant des pièces d'habitat ou de travail.

7.1.2.1. Dans les secteurs UZ 4 B a et UZ 4 B b :

Lorsque les façades comporteront des baies principales éclairant des pièces d'habitat ou de travail, le retrait sera au minimum de 8 mètres.

7.1.2.2. Dans les secteurs UZ 4 B e :

Lorsque les façades comporteront des baies principales éclairant des pièces d'habitat ou de travail, le retrait sera au minimum de 4 mètres.

7.2 - Autres limites séparatives à l'intérieur du secteur UZ 4 B

7.2.1. Implantation sur les limites séparatives

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée.

En cas d'héberge, les constructions nouvelles pourront s'accoler aux constructions voisines sauf en cas d'impossibilités techniques et sous réserve du droit des tiers.

7.2.2. Implantation en retrait des limites séparatives

En cas de retrait, l'implantation est libre pour les façades ne comportant pas de baies principales éclairant des pièces d'habitat ou de travail.

Pour les façades comportant des baies principales éclairant des pièces d'habitat ou de travail, le retrait sera au minimum de 8 mètres.

En cas de disposition en biais, ce retrait sera calculé par projection orthogonale de l'axe médian de l'élément de façade considéré.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans la zone de prescriptions spéciales, indiquée au plan graphique dans le sous-secteur UZ 4 B a, qui autorise l'ouverture de baies principales à partir de R + 2 sur une section de la limite séparative des sous-secteurs UZ 4 B a et UZ 4 B e.

NOTA :

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les régies de l'article 8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait l'application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Art. UZ 4 B.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 – La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes :

Les bâtiments non contigus et comportant des baies principales devront être édifiés de telle manière que la distance qui les sépare soit au moins égale à la moitié de la hauteur de l'élément de façade le plus haut avec un minimum de 6,00 mètres :

$$D \geq H / 2 \geq 6 \text{ m minimum}$$

8.2 - En cas de disposition en biais, ce retrait sera calculé par projection orthogonale de l'axe médian de l'élément de façade considéré.

Art. UZ 4 B.9 – Emprise au sol

9.1 - Dans le secteur UZ 4 B a :

9.1.1. Pour les constructions situées au-dessous des niveaux NGF indiqués au document graphique, l'emprise au sol peut atteindre 100 %.

9.1.2. Pour les constructions situées au-dessus des niveaux NGF indiqués au document graphique, l'emprise maximale ne pourra dépasser 70 % de « la zone constructible en sous-sol et en élévation ».

9.2 - Dans le secteur UZ 4 B b :

L'emprise maximale est définie au document graphique sous la légende « zone constructible en sous-sol et en élévation ».

9.3 - Dans le secteur UZ 4 B e :

L'emprise maximale est définie au document graphique sous la légende « zone constructible en sous-sol et en élévation ».

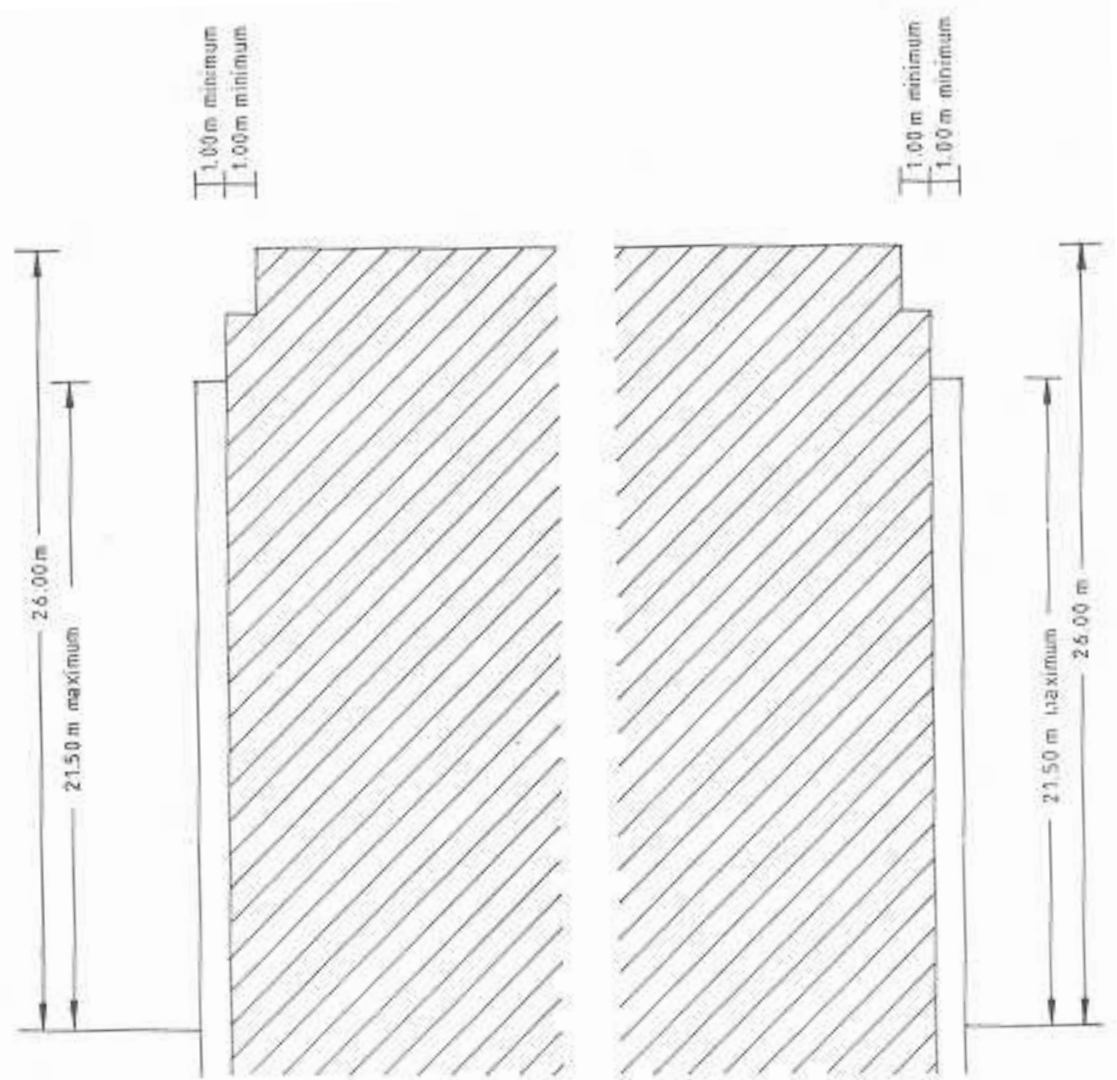
Art. UZ 4 B.10 – Hauteur maximum

10.1 - La hauteur des constructions, y compris les installations techniques dont le traitement est défini à l'article 11.2.3, hormis les cheminées, les pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :

- 26,00 mètres au faîtage des toitures ou à l'acrotère du dernier étage en retrait,
- 21,50 mètres à la gouttière ou à l'acrotère de toutes façades soit six étages droits sur un rez-de-chaussée augmenté d'un ou deux étages en retrait successif d'au moins 1,00 mètre.

10.2 - Dans le sous-secteur UZ 4 B a, la hauteur des constructions situées à moins de 1,50 mètre de l'alignement ne peut dépasser 1,10 mètre au-dessus du trottoir à l'alignement considéré, y compris les murets de couronnement.

10.3 - Dans le sous-secteur UZ 4 B e1, la hauteur des constructions ne pourra s'élever au-delà de R+1 et ne pourra pas dépasser 7 mètres mesurés à partir du plancher bas.



Art. UZ 4 B.11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1 - Les matériaux

11.1.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptible de donner un aspect provisoire est interdite : les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

11.1.2. Les bâtiments entièrement conçus avec des façades en murs rideaux ou en bardages sont interdits.

11.2 - Les toitures

Sont admises les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, et les toitures inclinées ou cintrées.

11.2.1 Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles devront être aménagées avec soin ainsi que leurs acrotères ; elles devront participer à la qualité architecturale des bâtiments qu'elles couvrent (revêtements, camouflage des gaines techniques, cheminées, plantations...).

11.2.2. Les toitures inclinées doivent posséder des pentes comprises entre 30° et 50°. Toutefois, les toitures à la Mansart et les toitures en cintres surbaissés sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des ouvertures en chien assis ou en lucarne.

Cette règle ne s'applique pas pour le sous-secteur UZ 4 B e.

11.2.3. Les hauteurs des installations techniques en terrasse doivent être inférieures à 1,10 mètre maximum, être implantés en retrait de la façade à une distance égale à leur hauteur et faire l'objet d'un aménagement globalisé de toiture (ordonnancement, dispositions harmonisées...).

S'il est nécessaire que leur hauteur dépasse 1,10 mètre, les installations techniques en terrasse doivent être intégrées dans une seule et même volumétrie d'étage complet ou partiel, et traitées comme telle par rapport à l'architecture du reste du bâtiment.

11.2.4. Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

11.2.5. Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

11.3 - Les façades

11.3.1. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.3.2. Dans le cas où un ensemble immobilier aurait une façade de longueur notablement supérieure au module courant dans la présente zone, le traitement architectural de la façade devra créer une certaine différenciation pour retrouver une échelle appropriée.

11.3.3. Les aménagements des façades commerciales à rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser les allèges de fenêtre du premier étage.

11.4 - Les clôtures

- ◇ La clôture est définie comme un élément de séparation réalisé par un mur bahut surmonté d'une grille implanté au-dessus du sol ou des plates-formes bâties.
- ◇ L'édification d'une clôture est obligatoire chaque fois que le bâtiment sera construit en retrait de l'alignement et dans le respect des règles fonctionnelles, notamment celles concernant la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

11.4.1. Cette clôture aura pour objet de matérialiser la séparation de l'espace en pied d'immeuble, propriété privée, d'avec la voie d'usage public.

11.4.2. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 4,00 mètres de hauteur.

11.4.3. Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

11.4.4. La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0,80 mètre surmonté d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas 2,00 mètres et sous réserve des limitations de hauteur figurant à l'article 10.2.

11.5 – Eléments de patrimoine remarquables

Eléments de patrimoine bâti à caractère particulier figurant au document graphique par des pointillés bleus : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

Eléments de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique par un aplat bleu foncé : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction.

Ensembles immobiliers caractéristiques figurant au document graphique par des hachures bleues : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer leur caractère architectural.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce 4 j de ce règlement.

Art. UZ 4 B.12 - Stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1.1. Dimensions minimales des places et des rampes

Longueur :

place simple : 4,80 m

place double : 8,80 m

Largeur :

2,30 m pour un dégagement de 5,80 m

ou 2,50 m pour un dégagement de 5,40 m

Nota :

Ces dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs...

Rampes d'accès:

sens unique 3,50 mètres

double sens 5,50 mètres

- ◇ Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- ◇ Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut être portée à 15% valeur maximale.

12.1.2. Surfaces de stationnement

- Logement collectif social : 1 place par logement et 0,5 place / studette.
- Commerces ① : 1 place/100 m² SHON avec un minimum de 1 place par commerce
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 1 place/classe, 1 place/10 berceaux

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

12.2 - Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1, correspondant aux surfaces créées ou dont l'affectation est modifiée.

12.3 - En cas d'impossibilité technique de réaliser ces places de stationnement, le pétitionnaire doit :

- soit réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 m du premier,
- soit acquérir les places manquantes dans un parc privé situé dans un rayon de 300 m, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction,
- soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.4 - Les accès

- ◇ Une distance de 25 mètres devra être respectée entre chaque accès de parc de stationnement.
- ◇ Sur les voies publiques, les accès devront se situer à 20 mètres minimum d'un croisement de voies.

① Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être diminuées ou augmentées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Art. UZ 4 B.13 – Espaces libres et plantations

13.1 - En secteur UZ 4 B a, 70% des surfaces correspondant à la zone constructible au-dessous des niveaux maximaux NGF indiquée au document graphique doivent être plantées.

13.2 - Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,20 m pour le gazon
- 0,60 m pour les plantations arbustives
- 1,00 m pour les arbres de moyen développement sur une superficie minimale de 4 m².

Nota

L'espace vert est défini par toutes zones de terre réservées au végétal.

13.3 - Les plantations d'arbres de haute tige sont fixées de la manière suivante :

13.3.1. Secteurs UZ 4 B a et UZ 4 B b : un arbre de moyen ou de faible développement pour 300 m² d'espace libre.

13.3.2. UZ 4 B e : un arbre de moyen développement pour 300 m² d'espace libre. Ces plantations d'arbres devront être réalisées préférentiellement à proximité et en co-visibilité de la voie nouvelle et notamment dans la zone définie au document graphique « principe d'un lieu particulier ».

13.4 - Des plantations seront admises en toiture terrasse des bâtiments.

Art. UZ 4 B.14 – Possibilité maximum d'occupation du sol

Secteur UZ 4 B a : 5 000 m²

Secteur UZ 4 B b : 5 000 m²

Il est autorisé un report de SHON entre les secteurs a et b dans la limite de 5%. La SHON maximale pour les deux secteurs est fixée à 10 000 m² de logements PLA.

Secteur UZ 4 B e : La SHON maximale attribuée aux constructions ou aménagements des équipements publics ne pourra pas excéder 20 000 m², répartis ainsi :

- lycée polyvalent : 11 000 m²
- école élémentaire, école maternelle, équipement petite enfance, gymnase, équipement socioculturel destiné aux jeunes : 9 000 m².

UZ 5 : ZAC QUAI DES CHARTREUX

ZONE UZ 5

Cette zone comporte les secteurs UZ 5 A, UZ 5 B et UZ 5 C qui diffèrent aux articles 1, 2, 3, 10, 11, 12 et 13.

Art. UZ 5.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

1.1 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, d'ordures ménagères, de résidus urbains, de déchets, de combustibles solides ou liquides sauf ceux visés à l'article 2 répondant aux besoins des habitants et des usagers (dépôts d'hydrocarbures liés aux stations-services sur la voie départementale, chaufferies...).

1.2 - Les entreprises de cassage de voiture et de transformation de matériaux de récupération.

1.3 - Les entrepôts non liés à une activité commerciale ou de production.

1.4 - Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités sauf s'ils sont reliés à une activité autorisée sur le site.

1.5 - Les stationnements de caravanes isolés, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanage.

1.6 - Toute construction située dans la zone A du PPRI est interdite.

1.7 - *Secteur UZ 5 C* : Les constructions non autorisées par l'article 2.

Art. UZ 5.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

2.1 - Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles répondent directement aux besoins des futurs habitants ou des usagers des constructions (les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations-services sur la voie départementale, chaufferies, climatisations, installations de production d'énergie renouvelable, laverie, etc.)

2.2 - La transformation ou l'aménagement des installations classées existantes, à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation de la situation existante,
- que cette transformation ou cet aménagement s'intègre dans le volume existant.

2.3 - Les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité à condition qu'elles respectent les règles et conditions fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine (PPRI, annexe 60 du dossier), approuvé le 9 janvier 2004.

2.4 - Les voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier) doivent prendre en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

2.5 – Dans le secteur UZ 5 C sont autorisés :

- toutes constructions si celles-ci sont liées à l'exploitation du réseau ferré,
- les parkings en surface ou enterrés,
- les bureaux et les activités non liés à l'exploitation du réseau ferré lorsqu'ils s'exercent dans des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan d'Aménagement de Zone (7 mars 2000).

Art. UZ 5.3 – Accès et voirie

- ◇ Le long de la RD 7 et dans le secteur UZ 5 B, les possibilités d'accès (entrée et/ou sortie) des parkings sont indiquées au document graphique.
- ◇ Dans le secteur UZ 5 A, le long des voies autres que la RD 7 et depuis les espaces publics projetés, les accès (entrée et/ou sortie) de parking sont limités à un accès par tranche de 40 m de linéaire de façade des espaces constructibles.
- ◇ Dans le secteur UZ 5 C, les accès sont autorisés depuis la rue Jean Jacques Rousseau.

Art. UZ 5.4 – Desserte par les réseaux

4.1 - Assainissement

4.1.1. Eaux pluviales

- ◇ Quelle que soit l'opération, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux (cf. annexe 4c du règlement, Cahier des Recommandations Environnementales).
- ◇ Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :
 - ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
 - ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)
- ◇ A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.1.2. Eaux d'exhaure

- ◇ Le rejet éventuel d'eau d'exhaure dans les réseaux d'assainissement sera soumis à autorisation du gestionnaire du réseau.

4.1.3. Eaux usées

- ◇ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexes 6i et 6j du dossier).
- ◇ Les eaux usées des installations industrielles doivent faire l'objet d'un pré traitement avant rejet dans le réseau public, les parkings de plus de vingt voitures seront équipés de bacs séparateurs d'hydrocarbures.

4.2 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h du dossier).

4.3 – Electricité - Téléphone

A l'intérieur des propriétés, les réseaux doivent être enterrés ou situés à l'intérieur des constructions (cf. annexes 6e et 6f du dossier).

4.3 – Ordures ménagères

Les constructions devront être pourvues de locaux (cf. annexe 4g du règlement) destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB), dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets conformément aux normes définies en annexe 6k du dossier. Les containers en attente de la collecte devront pouvoir être accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Art. UZ 5.5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Art. UZ 5.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics

6.1 – Règle d'implantation

6.1.1. Aux emplacements mentionnés au document graphique, au nord de la RD 7, les constructions devront être édifiées à l'alignement pour au moins 60% du linéaire de la façade de la construction projetée, mesuré au rez-de-chaussée. Le reste du linéaire de la façade sera implanté en retrait, au minimum de 2 m et au maximum de 5 m.

6.1.2. Aux emplacements mentionnés au document graphique par, au sud de la RD 7, les constructions devront être édifiées à l'alignement pour au moins 40% du linéaire de la façade de la construction projetée, mesuré au rez-de-chaussée. Le reste de la façade sera implante en retrait, au minimum de 2 m et au maximum de 5 m.

6.1.3. En l'absence d'indications portées au document graphique, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, lequel ne pourra être inférieur à 2 m.

6.2 - Saillies

- ◇ Les éléments de constructions en saillie sur le domaine public devront se conformer aux dispositions du règlement de la voirie départementale du 15 décembre 1994, en particulier la surface cumulée des oriels projetée sur un plan vertical parallèle à la surface n'est pas supérieure au quart de la surface totale de la façade y compris les éléments de façade en retrait de l'alignement.
- ◇ La création d'oriel devra faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de la voirie concernée.

6.3 – Sous-sol

Les constructions en sous-sol du domaine public sont interdites sauf aux emplacements indiqués sur le document graphique.

Art. UZ 5.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Définition

Sont considérés comme des limites séparatives :

- les limites du périmètre de la zone autres que les emprises publiques de voirie;
- toute limite de propriété autre que les voies, sise à l'intérieur de la zone UZ 5 avec des terrains ne constituant pas une unité foncière au sens de l'article 8.1 avec le terrain d'assiette du permis de construire.

7.2 – Modalités d'application

Est regardée comme façade du bâtiment le nu de la façade, à l'exclusion des divers encorbellements (balcons, oriels, auvents...), dès lors qu'ils n'excèdent pas 0.80 m.

7.3 – Agrandissement des constructions existantes

Les travaux d'agrandissement des constructions existantes comportant des baies principales doivent respecter les règles définies au paragraphe 7.4 pour les constructions nouvelles.

7.4 – Constructions nouvelles

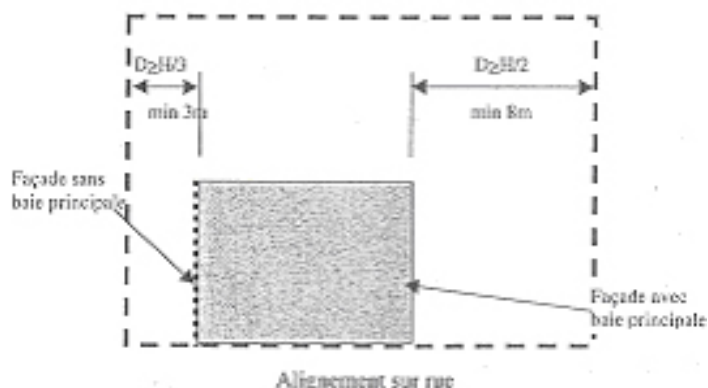
7.4.1. Éléments de façades comportant des baies principales

Les façades comportant des baies principales sont interdites en limite séparative. La distance à la limite séparative comptée perpendiculairement en tout point de chaque élément de façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la demi hauteur de chacun des éléments, avec un minimum de 8 m : **$D \geq H/2$ et $D \geq 8m$**

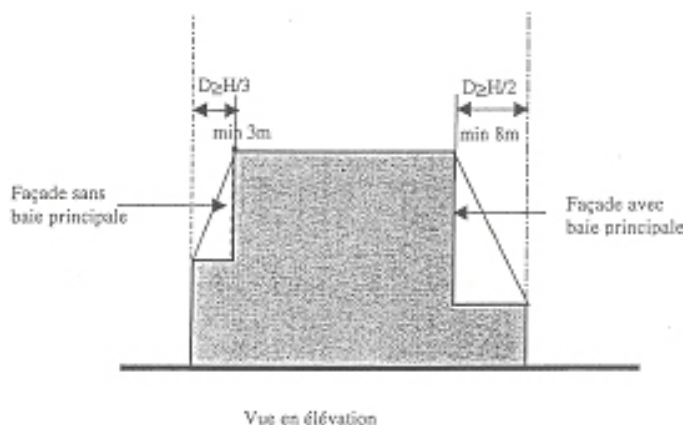
7.4.2. Éléments de façades ne comportant pas de baies principales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance à la limite séparative comptée perpendiculairement en tout point du bâtiment doit être au moins égale au tiers de la hauteur de chacun des éléments, sans pouvoir être inférieure à 3 m :

$D \geq H/3$ et $D \geq 3$ m.

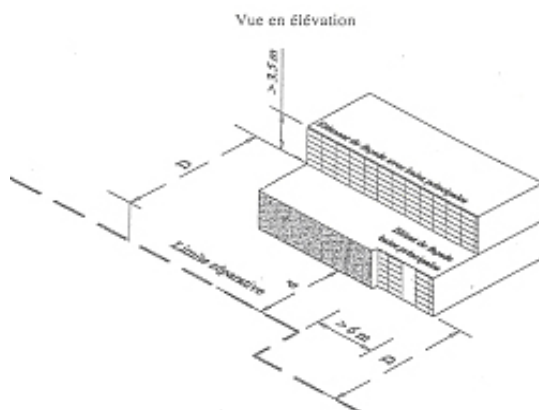


En cas de retrait à partir d'un niveau différent du niveau de référence, la hauteur de la façade à considérer pour le calcul du retrait pourra être prise à partir du dernier niveau en limite séparative.



7.4.3. Façades mixtes

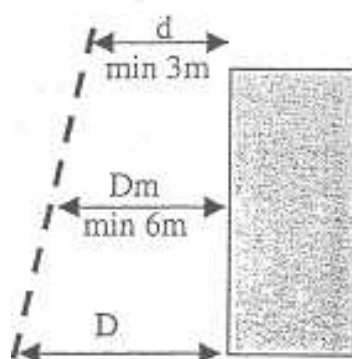
Lorsque les façades comportent des parties qualifiées de façade avec baies principales et des parties sans baies principales, la règle d'implantation s'applique sur chaque élément de façade



7.4.4. Constructions non parallèles aux limites

Lorsque les façades des constructions ne sont pas parallèles à la limite séparative, la règle 7.2 s'applique au milieu de la façade.

Dans ce cas la distance la plus faible (d) entre les éléments de la façade et la limite séparative ne doit pas être inférieure aux $\frac{3}{4}$ de D_m : $d \geq \frac{3}{4} D_m$, sans être inférieure à 6 m pour les éléments de façade portant des baies principales, et 3 m pour les autres.



Art. UZ 5.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur des terrains sur lesquels les projets de construction ont été définis dans le cadre d’une convention approuvée

8.1 – Champ d’application

Outre les terrains appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, est regardée comme ne constituant qu'une seule et même unité foncière, l'ensemble des terrains contigus suivants :

- ceux dont l'aménageur est propriétaire ou sur lesquels il dispose d'un titre l'habilitant à construire,
- et ceux dont la cession, la location ou la concession a déjà été consentie ou promise à l'aménageur à la date de délivrance du permis de construire, mais qui font l'objet d'un cahier des charges approuvé dans les conditions définies par l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme ou encore d'une convention par laquelle le propriétaire s'est engagé à participer à l'aménagement de la zone.

8.2 – Modalités d’application

8.2.1. Les règles de prospect entre bâtiments ne sont pas applicables aux bâtiments contigus.

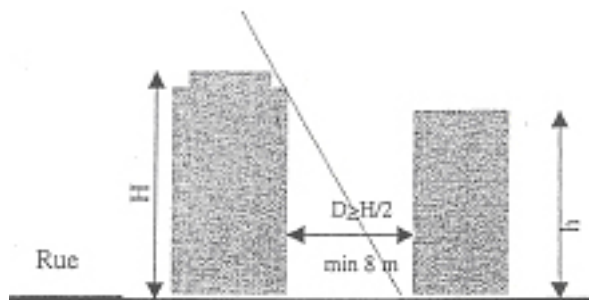
8.2.2. L'implantation du bâtiment est calculée au nu de la façade, abstraction faite des différents encorbellements (balcons, oriels, auvents...) à condition qu'ils n'excèdent pas 0.80 m.

8.3 – Règle générale

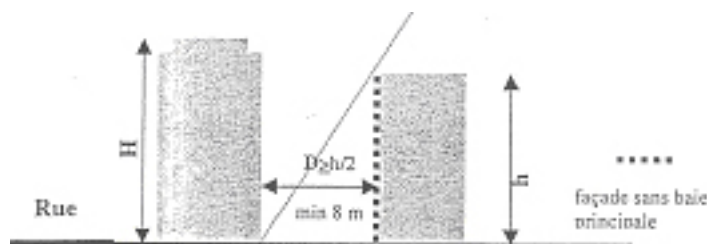
A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance en tout point de chaque élément de façade, mesuré perpendiculairement à celui-ci, ne peut être inférieure à :

8.3.1. la moitié de la hauteur de l'élément de façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8 m, si l'élément de façade du bâtiment le plus bas comporte des baies principales :

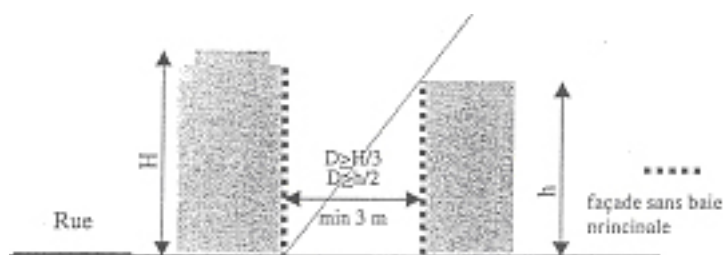
$D \geq H/2$ et $D = 8 \text{ m}$



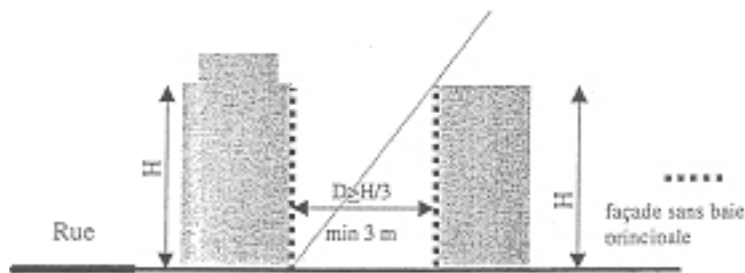
8.3.2. la moitié de la hauteur de l'élément de façade du bâtiment le plus bas, avec un minimum de 8 m, si ce dernier ne comporte pas de baie principale et que l'élément de façade du bâtiment le plus haut en comporte : **$D \geq h/2$ et $D = 8 \text{ m}$**



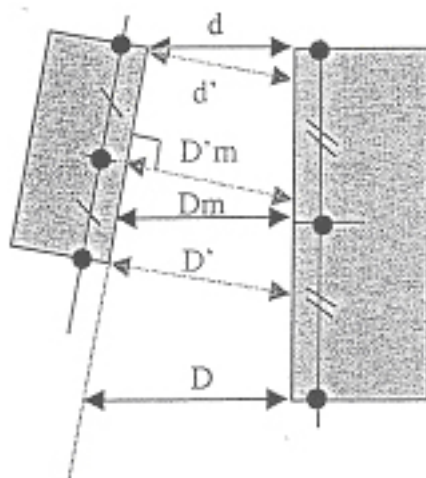
8.3.3. la moitié de la hauteur de l'élément de façade du bâtiment le plus bas et le tiers de la hauteur de l'élément de façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 m, si les deux éléments de façade ne comportent pas de baie principale : **$D \geq H/3$ et $D \geq h/2$ et $D = 3 \text{ m}$**



8.3.4. le tiers de la hauteur des éléments de façade des bâtiments s'ils ont la même hauteur, avec un minimum de 3 m, si les deux éléments de façade ne comportent pas de baie principale : **$D \geq H/3$ et $D \geq 3 \text{ m}$**



8.3.5. Lorsque les façades des constructions ou parties de constructions en vis à vis ne sont pas parallèles, la règle 7.2 s'applique au milieu de chaque élément de façade. Dans ce cas, la distance la plus faible (d) entre les éléments de façade ne doit pas être inférieure aux $\frac{3}{4}$ de D_m : $d \geq \frac{3}{4} D_m$, sans être inférieure à 6 m pour les éléments de façade portant des baies principales et 3 m pour les autres.



8.4 – Dans les percées visuelles

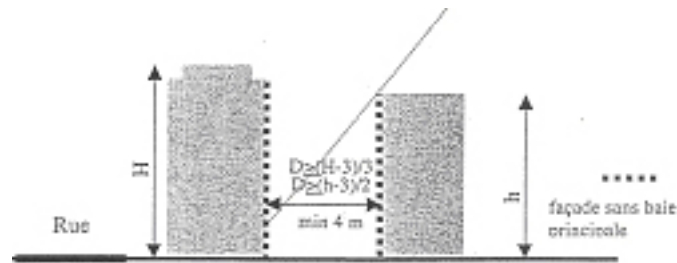
Au droit des percées visuelles indiquées sur le document graphique, à moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance en tout point de chaque élément de façade, mesuré perpendiculairement à celui-ci, ne peut être inférieure à :

8.4.1. la distance résultant de l'article 8.3.1, si l'élément de façade du bâtiment le plus bas comporte des baies principales.

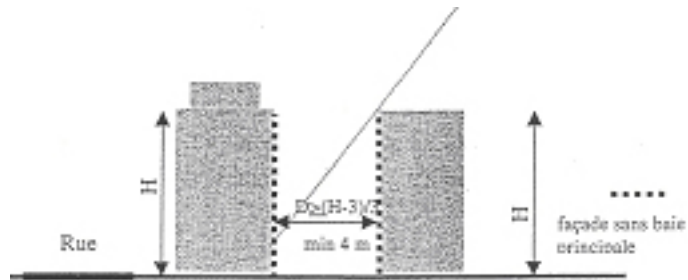
8.4.2. la distance résultant de l'article 8.3.2, si l'élément de façade du bâtiment le plus haut comporte des baies principales, et que l'élément de façade du bâtiment le plus bas n'en comporte pas.

8.4.3. la moitié de la hauteur diminuée de 3 m de l'élément de façade du bâtiment le plus bas et le tiers de la hauteur diminué de 3 m de l'élément de façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 m, si les deux éléments de façade ne comportent pas de baie principale :

$$D \geq (H-3)/3 \text{ et } D \geq (h-3)/2 \text{ et } D \geq 4m$$



8.4.4. le tiers de la hauteur diminué de 3 m des éléments de façade des bâtiments s'ils ont la même hauteur, avec un minimum de 4 m, si les deux éléments de façade ne comportent pas de baie principale : $D \geq (H-3)/3$ et $D \geq 4m$



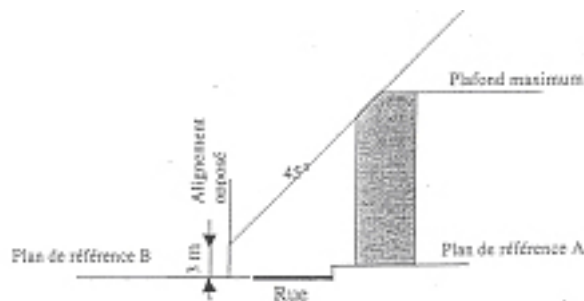
Art. UZ 5.9 – Emprise au sol

Les espaces désignés comme constructibles en élévation au document graphique correspondent à l'emprise maximale en élévation des constructions.

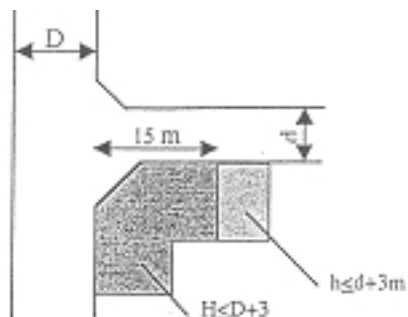
Art. UZ 5.10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 – Gabarit-enveloppe en bordure de voies

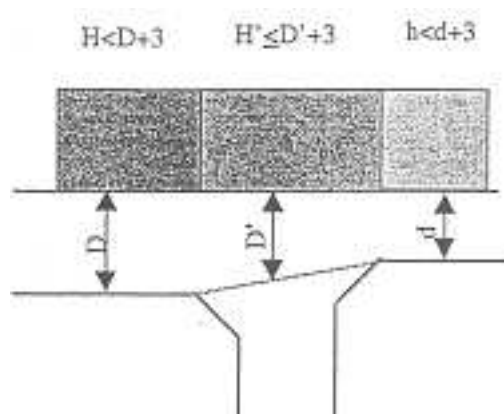
Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un plan incliné à 45° dont le point d'appui se situe 3 mètres au-dessus du plan de référence de l'alignement opposé avec une hauteur maximale définie pour les secteurs à l'alinéa 10.2 ci-dessous.



A l'angle de voies de largeurs inégales, la hauteur maximale autorisée sur la voie la plus large peut être retournée dans la voie la plus étroite sur une distance au plus égale à 15 m, mesurée à partir de l'alignement imposé sur la voie la plus large.



En face du débouché d'une voie, la ligne joignant les deux angles formés par les alignements du débouché, sera considérée comme alignement opposé.



10.2 – Hauteur maximum

Plafond de hauteur :

Secteur A : le plafond est fixé à 50 m NGF, sauf dans deux sous-secteurs repérés sur le document graphique, sur lesquels le plafond est fixé à 64 m NGF.

Secteur B : le plafond est fixé à 47 m NGF, sauf dans une bande de 12 m parallèle à la RD 7 comptée à partir de l'alignement de la RD 7 où le plafond est fixé à 50 m NGF.

Secteur C : le plafond est fixé à 48 m NGF

Art. UZ 5.11 – Aspect extérieur/protection des sites

11.1 – Dispositions générales

Aux emplacements mentionnés au document graphique par une étoile, les constructions devront être implantées de façon à marquer l'angle de l'îlot.

Aux emplacements mentionnés au document graphique par des percées visuelles, les constructions devront ménager des transparences vers la Seine. Les percées visuelles auront une largeur minimale de 4.00 m, la percée visuelle sera ouverte sur au moins 50% de la hauteur de la façade, dans sa partie basse.

11.2 – Couronnement - couverture

Pour chaque construction à usage de bureaux et de logements, le dernier étage sera aménagé en étage partiel.

Les couvertures mixtes associant terrassons et brisis sont interdites.

Les couvertures et tous les édicules feront l'objet d'un plan d'ensemble définissant les matériaux et seront considérés comme vus. Les toitures terrasses seront traitées en terrasses accessibles.

11.2 - Matériaux

L'emploi de l'aluminium naturel ou anodisé en menuiserie, ou garde corps est exclu. Les matériaux employés en partie supérieure des clôtures seront expressément en serrurerie.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites.

11.3 – Façades – pieds d'immeuble

Le traitement des pieds d'immeuble sera différencié du plan général de façade à l'aide (par exemple) de changement de matériaux, de corniches, soubassements, retraits ou tout autre élément de modénature. Les matériaux de façade de la partie basse des immeubles seront résistants, d'entretien aisé. En particulier, sont exclus les bardages ou matériaux agrafés de tout type, seuls les matériaux collés en pleine masse sont autorisés.

Les édicules de ventilation des constructions en sous-sol sous le domaine public sont interdits sur ces espaces. Seules les grilles de ventilation basse sont autorisées au niveau du sol à condition qu'elles soient fixées et confortables pour les piétons (barreaudage épais et maille serrée).

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les bâtiments existants conservés, la modénature existante et les éléments la composant doivent être respectés, les façades en pierre de taille, meulière, brique pleine seront nettoyées pour retrouver leur aspect d'origine.

11.4 - Clôtures

Une délimitation physique claire pourra être exigée entre les domaines public et privé.

Les clôtures sur voies publiques ne peuvent pas comporter de parties maçonnées à une hauteur supérieure à 1,20 m, y compris relevé d'acrotère sur parking semi enterré.

Les clôtures sur les limites séparatives selon la définition de l'article 7, dans les secteurs A et B, ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres.

11.5 -Antennes

Les antennes devront être installées en toiture ou dans le volume de la construction. Les paraboles en façade sont interdites

11.6 – Eléments de patrimoine remarquables

Eléments de patrimoine bâti à caractère particulier figurant au document graphique par des pointillés bleus : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

Eléments de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique par un aplat bleu foncé : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction.

Ensembles immobiliers caractéristiques figurant au document graphique par des hachures bleues : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer leur caractère architectural.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce 4 j de ce règlement.

Art. UZ 5.12 - Stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré dans le volume des constructions sauf dans le secteur UZ 5 C où le parking en surface est autorisé.

Les places de parking devront être d'une superficie de 27 m² accès compris.

12.1.1. Les dimensions minimales des places sont les suivantes :

Longueur : 4.80 m pour une place simple, 8.80 m pour une place double.

Largeur : 2.30 m avec un dégagement de 5.80 m de large minimum ou 2.50 m avec un

Dégagement de 5,40 m minimum au nu des voies et des poteaux.

12.1.2. Les rampes d'accès

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification de niveau du trottoir.

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

Elles feront une largeur minimale de 3.50 m pour une rampe à sens unique, 5.50 m pour une rampe à double sens. Une rampe à sens unique avec feux alternés ne peut desservir plus de 30 places de stationnement.

Nonobstant les dispositions prévues au paragraphe 12.1, si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il se révèle impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur pourra être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain situé dans un rayon maximum de 300 m de l'immeuble à construire ou à transformer,
- soit à justifier de l'application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation),
- soit à payer une participation financière dans les conditions définies à l'article R 332-7 et suivants du Code de l'Urbanisme dans la mesure où elle a été instaurée,
- soit à acquérir ces places dans un parking privé situé dans un rayon de 300 m, à condition que ces places ne soient pas affectées ou réalisées pour une autre construction.

12.2 - Les normes de stationnement sont ainsi définies

12.2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place pour 60 m² de SHON pour les logements libres ou aidés à l'exclusion des logements PLA et PLATS
- 1 place par logement de 2 pièces et plus pour les PLA, 0.5 place par studio PLA, aucune place pour les PLATS.
- Un emplacement pour 2 roues sera prévu à raison de 0.5 m² par logement compris en plus des places de stationnement véhicule.
- Les places doubles sont autorisées dans une proportion de 10 % des places, soit une place double pour 20 places simples.

12.2.2. Maisons de retraite, foyers : 1 place pour 4 chambres

12.2.3. Bureaux

- SHON inférieure ou égale à 500 m² : 1 place pour 50 m² de SHON
- SHON supérieure à 500 m² : limité à 30% de la SHON
- Une partie des surfaces des parcs de stationnement d'au moins 2% de la SHON réalisée sera affectée au stationnement des véhicules deux roues, avec une superficie minimale équivalente à une place de stationnement VL.

12.2.4. Artisanat ou entrepôts (autre le stationnement des véhicules lourds) : 15% de la SHON

12.2.5. Commerces (autre le stationnement des véhicules de service ou de livraison) : 20% de la SHON

12.2.6. Hébergement hôtelier

12.2.7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : en fonction du programme

Art. UZ 5.13 – Espaces collectifs et plantations

13.1 – Les espaces collectifs et plantations

13.1.1 – Tous les espaces libres réalisés sur une même unité foncière en pleine terre ou en terrasse sur rez-de-chaussée sont aménagés. Dans le secteur UZ 5 A, à l'exception des équipements publics, 50% des espaces seront végétalisés.

13.1.2 – Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 200 m² d'espace libre.

13.3 - Les aires circulation et de stationnement ne sont pas comptabilisées en espaces verts.

13.4 - Les espaces verts sur dalle doivent être végétalisés, avec une épaisseur de 30 cm de terre végétale dans les zones engazonnées, des fosses de 1 m de profondeur pour chaque arbre.

Art. UZ 5.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface constructible hors œuvre nette totale de la zone est de 66 500m², hors équipement public et réaménagement de la gare et hors constructions liées à l'exploitation du réseau ferré.

Les SHON maximales par secteurs sont de :

- UZ.5A : 47 000 m² ;
- UZ.5B : 21 000 m² ;
- UZ.5C : 0 sauf constructions liées à l'exploitation du réseau ferré et au réaménagement de la gare ;

Les SHON maximales par nature d'occupation sont de :

- 48 500 m² au minimum à usage de logements, foyers, hôtels et locaux professionnels ;
- 16 500 m² au maximum à usage de bureaux ou d'activités, dont au maximum 4 000 m² d'activités. ;
- 1 000 m² au maximum de commerces et de services.

La SHON affectée aux équipements publics de la ZAC est de 7000 m².

Les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants, sont autorisés sous réserve :

- qu'ils n'excèdent pas 10% de la SHON existante
- qu'ils soient conformes aux règles édictées par le règlement applicable au secteur où ils se situent.

UZ 6 : ZAC CORENTIN CELTON

ZONE UZ 6 A

Art. UZ 6 A.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

1.1 - L'implantation des installations classées suivantes :

- Celles soumises à autorisation sauf celles prévues à l'article 2.1.
- Celles soumises à déclaration, sauf celles prévues à l'article 2.1.

1.2 - Les dépôts de ferrailage, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, le stationnement des caravanes ou de vieilles automobiles.

1.3 - Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

1.4 - Les bâtiments à usage d'entrepôts et leurs annexes qui ne sont pas liés à l'activité exercée sur place.

1.5 - La construction, l'extension ou la transformation de locaux industriels ou artisanaux abritant des activités qui, par leur nature ou leur importance, sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité, à la salubrité et à la tranquillité publique.

1.6 - L'aménagement de terrains de camping et de stationnement des caravanes.

1.7 - Toute construction située dans la zone A du PPRI est interdite.

Art. UZ 6 A.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

2.1 - L’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d’énergie renouvelable.

2.2 - Les constructions édifiées dans les zones de risque d’inondabilité à condition qu’elles respectent les règles et conditions fixées par le Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine (PPRI, annexe 60 du dossier), approuvé le 9 janvier 2004.

2.3 - Les voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier) doivent prendre en compte l’isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

Art. UZ 6 A.3 – Accès et voirie

Pour être constructibles, les îlots ou parcelles doivent être accessibles d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'emprise des voies d'accès, compris stationnements pour certaines d'entre elles, ne peut en aucun cas être inférieure à 8 mètres. Si une voie se termine en impasse, elle devra être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

Le nombre des accès sur une voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité (voir document graphique).

Art. UZ 6 A.4 – Desserte par les réseaux

Toute nouvelle construction est tenue de se raccorder aux réseaux dans les conditions suivantes :

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable (cf. annexes 6g et 6h du dossier).

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

En cas d'absence de réseau, les dispositions de l'arrêté du 3 Mars 1982 et des instructions subséquentes du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France sont appliquées.

Notamment, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement (cf. annexe 4c du règlement, Cahier des Recommandations environnementales).

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :

- ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
- ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)

4.2.3. Eaux pluviales - Eaux usées

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

NOTA

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

4.2.4. Traitement des eaux d'exhaure

L'étude géologique avec plans permettant d'évaluer la hauteur de rabattement de nappe peut être consultée aux Services Techniques.

Infrastructures de deux sous-sols maximum : paroi moulée et fond injecté de bonne qualité.

Infrastructures de plus de deux sous-sols :

- cuvelage étanche au-delà du deuxième sous-sol, avec paroi et fond injecté provisoire,
- pompage en phase chantier,
- le débit résiduel des fonds injectés doit être au maximum de 1 à 2 l/h/m²/m de rabattement.

Art. UZ 6 A.5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Art. UZ 6 A.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

6.1

6.1.1. Quand le document graphique l'impose, le plan vertical principal de la façade de tout bâtiment à construire en bordure d'une voie publique doit être édifié à l'alignement ou, le cas échéant, à la limite de la marge de reculement figurée au document graphique ou résultant des dispositions du § 2° ci-dessous.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits par rapport à l'alignement ou à la limite susvisée peuvent être admis. Les retraits sur toute la hauteur de la façade ne devront pas excéder 30% du linéaire de la façade considérée.

6.1.2. Les constructions doivent être implantées, en principe, à 4.00 mètres au moins de l'axe d'une voie publique, tant en élévation qu'en sous-sol.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies intéressées par un élargissement figuré au document graphique.

6.1.3. Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par la limite définie aux § 1 et 2 ci-dessus.

6.1.4. Dans les autres cas, lorsque le bâtiment est implanté en retrait de l'alignement, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé sera matérialisée sans ambiguïté.

6.2 - Retrait à l'angle de deux voies

(Fig. 1) Hormis les surélévations d'immeubles existants à réaliser à l'aplomb des étages inférieurs, les constructions à édifier à l'angle de deux voies doivent observer, outre les dispositions de l'article 6.1, un retrait en élévation et en sous-sol, défini par un segment de droite d'une longueur (L) de 7,00 mètres, sauf indication différente au document graphique.

Ce segment de droite est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements.

Art. UZ 6 A.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Implantation dans la bande (E)

Pour tous les terrains ou parties de terrains riverains de la voie (publique ou privée), les constructions à édifier à l'intérieur de la bande (E) de 20,00 mètres de largeur seront en principe implantées en limites séparatives aboutissant à l'alignement.

Les façades ou parties de façade de ces constructions, à édifier en vis à vis d'une limite séparative comprise ou non dans la bande (E), ne peuvent comporter de vues principales qu'à condition de respecter, au droit de cette limite, un prospect minimum de 6,00 mètres, ou qu'il soit fait application des dispositions définies à l'article 7.3 (cours communes et droits de vues).

7.2 - Implantation au-delà de la bande (E)

- ◇ Les constructions à édifier au-delà de la bande (E) peuvent être implantées en limites séparatives.
- ◇ Dans le cas contraire, excepté s'il est fait application des dispositions de l'article 7.3 (cours communes et droits de vues), un prospect minimum de 3,00 mètres est exigé au droit de la limite séparative. Si les façades ou parties de façades de ces constructions comportent des vues principales, le prospect minimum au droit de la limite séparative est fixé à 6,00 mètres.
- ◇ La largeur des parties de façades supportant des vues principales sera au moins égale à 6,00 mètres. Néanmoins, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 6,00 mètres pourra être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

7.3 - Cours communes et droits de vues

Ne sont pas concernés par les articles ci-après les prospects ou droits de vues sur ou entre les îlots bâtis maintenus.

7.3.1. Cours communes

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis à vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 1,90 mètre de celle-ci.

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des règles définies aux articles 8 et 10.4 (constructions édifiées en vis à vis sur un même terrain). Toutefois, le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe peut, le cas échéant, être fixé par le contrat de cour commune.

La servitude de cour commune sera instituée par acte authentique.

7.3.2. Droits de vues

- ◇ Dans le cas où les droits de vues sont consentis après accord des propriétaires concernés, la distance de 1,90 mètre, visée au § 1. ci-dessus, n'est pas exigible.
- ◇ L'édification des façades bénéficiant d'un contrat de droits de vues relève de l'application des règles définies aux articles 8. et 10.4. (constructions édifiées en vis à vis sur un même terrain). Toutefois, le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe peut, le cas échéant, être fixé par le contrat de droits de vues.
- ◇ La servitude de droits de vues sera instituée par acte authentique.

7.4 - Clôtures

La clôture implantée en limite séparative, lorsqu'elle intercepte des prospects réglementaires résultant des dispositions du document graphique ou de celles des articles 7.1, 7.2. et 7.3, doit être à claire-voie. Elle peut toutefois être édifiée sur un mur bahut ne dépassant pas 0,80 mètre de hauteur. Sa hauteur totale ne peut être supérieure à 2,20 mètres.

Toutefois, à titre transitoire et dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'habitabilité de pièces principales, lorsque le mur qui sépare les terrains concernés présente une hauteur au plus égale à 4,50 mètres mesurés à partir de la surface de nivellement, les dispositions ci-dessus définies pourront n'être appliquées qu'à l'époque de la reconstruction dudit mur.

Art. UZ 6 A.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres à l'intérieur de la ZAC

Les façades ou parties de façade des constructions en vis à vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6,00 mètres.

La largeur des parties de façades supportant des vues principales sera au moins égale à 6,00 mètres. Néanmoins, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 6,00 mètres pourra être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

Cet article ne concerne pas les distances par rapport aux bâtiments ou îlots qui seront démolis ou remaniés au titre de la présente zone.

Art. UZ 6 A.9 – Emprise au sol

Sans objet

Art. UZ 6 A.10 Hauteur maximum

10.1 - Dispositions Générales

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

- Elle ne peut en aucun cas dépasser les cotes NGF définies au plan des servitudes d'utilité publique (cf. annexe 6f du dossier).
- Elle ne peut dépasser la cote fixée à 29,00 m mesurée à partir de la surface de nivellement de l'îlot.
- Elle doit s'inscrire dans les limites fixées par les gabarits-enveloppes définis ci-après.

Les souches de conduits, hormis les cheminées d'évacuation de fumées de combustion, les superstructures telles les chaufferies, machineries d'ascenseurs éventuelles ou locaux de renouvellement ou traitement d'air devront également s'inscrire dans le gabarit-enveloppe. Leurs volumes devront s'intégrer au volume général dans son aspect et sa qualité. Les machineries d'ascenseurs seront, sauf impossibilité technique, implantées en sous-sol.

10.2 - Gabarit-enveloppe en bordure de voie

- ◇ Le gabarit-enveloppe en bordure de voie s'applique exclusivement aux terrains et parties de terrain bordant la voie et à l'intérieur de la bande (E) et à l'article 7.1 ci-avant.
- ◇ Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur la surface de nivellement de l'îlot.

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

a) d'une verticale de hauteur (H) égale au prospect (P) sur voie augmenté de 3,00 mètres, sans pouvoir dépasser 21 mètres ($H = P + 3$, avec les limites fixées ci-dessous) sauf :

- pour l'îlot Marvingt, fixée à 24,00 mètres pour assurer la liaison volumétrique avec l'îlot du Marché.
- En bordure de la rue Vaudetard, fixée à 20 mètres.
- En bordure de la rue du Général Leclerc pour la partie à l'alignement face au Grand Séminaire, fixée à 18 mètres.

b) d'un quart de cercle de 3 mètres de rayon, tangent à la verticale en son sommet.

c) d'une horizontale située à 3 mètres au-dessus du sommet de la verticale, tangente au quart de cercle et limitée à 3 mètres sur les rues Vaudetard et Victor Hugo.

- ◇ Le prospect (P) sur voie est mesuré à partir de la limite d'implantation définie à l'article 6. Il est limité à l'alignement de la rive opposée de la voie publique concernée.

- ◇ Toutefois, lorsque les bâtiments situés sur cette rive, en vis à vis de la construction projetée, sont grevés d'une servitude d'alignement, d'une zone non aedificandi ou d'une marge de reculement résultant des dispositions de l'article 6.1 (§ 2°) ou de dispositions équivalentes énoncées par le règlement d'une autre zone, le prospect (P) peut être mesuré jusqu'à la limite définie par ces dispositions.

10.3 - Dispositions applicables aux terrains situés à l'angle des voies

- ◇ Ces dispositions ne sont applicables qu'aux façades assujetties aux gabarits-enveloppes définis à l'article 10.2 ci-dessus, édifiées sur un terrain situé à l'angle de deux voies de largeurs inégales.
- ◇ La hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe défini en bordure de la voie la plus large peut être prolongée, dans la limite de la bande (E) afférente à cette voie, pour des raisons d'architecture ou d'environnement :
 - au droit du pan coupé, s'il en existe un,
 - au droit de la voie la moins large.

10.4 - Gabarit-enveloppe en limite séparative

Sous réserve de l'application des articles 7.1 et 7.2, le gabarit-enveloppe en limite séparative est défini par les dispositions suivantes :

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau de la surface de nivellement définie en limite séparative, dans le plan vertical de la façade projetée.

10.4.1. Au-delà de la bande (E)

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- d'une verticale dont la hauteur (H) est définie par l'expression suivante : $H = P + 3 \text{ m} + D$, dans laquelle :

P est le prospect mesuré jusqu'à la limite séparative. D est la distance, mesurée dans le prolongement du prospect, entre cette limite et toute construction d'une hauteur supérieure à 4,50 mètres située sur le fonds voisin. Cette distance D est limitée à son point de rencontre avec la bande (E) afférente au fonds voisin et n'est prise en compte qu'à concurrence de 3 mètres.

- d'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs.

Toutefois, ces dispositions ne s'opposent pas à la réalisation d'espaces libres sur dalle-terrasse, dans les conditions déterminées à l'article 13.1. § 2° (2° alinéa).

Au droit d'un bâtiment en bon état, implanté en limite séparative sur le fonds voisin, la construction à édifier peut excéder le gabarit-enveloppe ci-dessus défini pour être adossée à ce bâtiment, sans dépasser les limites extérieures de ses héberges.

10.4.2. Dans la bande (E)

- ◇ Pour les façades ou parties de façades comportant des vues principales en vis à vis d'une limite séparative située ou non dans la bande (E), les dispositions énoncées au § 1° ci-dessus sont applicables, à l'exception du dernier alinéa.
- ◇ Lorsque la façade de la construction projetée n'est pas implantée parallèlement à la limite séparative ou à la façade du bâtiment existant en vis à vis.
- ◇ Le prospect au point médian de la façade concernée du bâtiment le plus haut sera défini par la formule : $H = P + 3 \text{ m} + D$.
- ◇ Le prospect au point le plus proche ne devra pas être inférieur aux $\frac{3}{4}$ de cette valeur.

10.5 - Gabarit-enveloppe des constructions en vis à vis sur un même terrain

- ◇ Sous réserve de l'application des dispositions de l'article 8, le gabarit-enveloppe doit satisfaire aux conditions énoncées ci-après.
- ◇ Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur le plancher au niveau le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis à vis.

10.5.1. Le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis à vis de la façade d'un bâtiment comportant des vues principales se compose successivement :

- d'une verticale de hauteur (H) égale au prospect (P) mesuré entre les constructions en vis à vis augmenté de 3 mètres : $H = P + 3 \text{ mètres}$.
- d'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs.

10.5.2. La façade de la construction à édifier ne peut comporter de vues principales que dans la mesure où le gabarit-enveloppe défini ci-dessus, appliqué au bâtiment en vis à vis - qu'il comporte ou non des vues principales - est respecté.

Lorsque les façades des constructions ou parties de constructions en vis à vis ne sont pas parallèles, le prospect au point médian des façades concernées sera défini par la formule :
 $H = P + 3 \text{ mètres}$

Le prospect au point le plus proche ne devra pas être inférieur aux $\frac{3}{4}$ de cette valeur.

10.5.3. Les articles 10.5.1 et 10.5.2 ci-dessus sont sans objet lorsque les bâtiments à construire sur une même parcelle sont destinés à des bureaux ou à des activités.

Art. UZ 6 A.11 Aspect extérieur des constructions

11.1 - Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés 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, pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie pourra être, soit réduite, soit augmentée, sans créer de décalage supérieur à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës.

11.2 - Traitement des façades

Sur toutes les voies, les façades des constructions nouvelles devront présenter un aspect architectural en harmonie avec le bâti environnant.

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 devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures d'origine devront être maintenues. Les revêtements en ciment gris sont interdits, ainsi que la peinture de la pierre de taille.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, ouvertes ou non.

Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle doivent faire l'objet d'un traitement architectural approprié.

11.3 - Ouvrages en saillie

Sous réserve du respect des dispositions de l'article 10, de l'article L 112.1 du Code de la Construction et de l'habitation et du Règlement Départemental de voirie approuvé le 15 Décembre 1994, certains ouvrages peuvent dépasser le gabarit-enveloppe dans les conditions définies ci-après.

Les saillies doivent faire l'objet d'une autorisation déposée en Mairie et qui sera délivrée par :

- Monsieur le Président du Conseil Général sur les Routes Départementales,
- Monsieur le Maire sur les Voies Communales.

11.3.1. Verticale du gabarit-enveloppe

A - Sur toute voie publique ou privée, sont autorisés dans la hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe :

a) Des éléments de construction tels que seuils, socles, soubassements, bandeaux, appuis et encadrements, pilastres et nervures, avec une saillie sur la verticale du gabarit-enveloppe au plus égale à 0,20 m ; cette saillie peut être portée à 0,35 m pour la partie de façade située à 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

b) Des balcons et parties de construction en saillie au-dessus du niveau du trottoir, à condition que leur saillie sur la verticale du gabarit-enveloppe soit au plus égale à 0,80 m. pour les parties de façades au-dessus de 4,30 m.

En outre, dans les marges de reculement imposées ou volontaires, les balcons et parties de construction en encorbellement présentant une saillie au plus égale à 1,50 mètre, mais n'empiétant pas sur l'alignement de plus de 0,20 mètre, peuvent être autorisés sur les voies, quelque soit leur largeur, à condition que l'aspect de ces éléments soit en harmonie avec celui de front des façades sur voie.

Dans les marges de reculement imposées, certains éléments architecturaux ponctuels, tels que les colonnes – poteaux, pourront être implantés jusqu'au sol à condition de ne pas être à plus de 1,00 mètre du recul imposé.

c) Des auvents protégeant les accès d'immeubles, situés à au moins 3,00 mètres et au plus 5,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir d'une hauteur au plus égale à 1,00 mètre et d'une saillie au plus égale à 1,20 mètre. La dimension de cette saillie pourra éventuellement être augmentée sur les places publiques.

La partie la plus saillante de ces ouvrages sur voie ou place mentionnés aux § b) et c) ci-dessus, doit être en retrait d'au moins 1,20 mètre de l'aplomb de la bordure du trottoir, ou, si elle existe, de la limite de la contre-allée de stationnement.

La projection sur la façade des éléments mentionnés aux § b) et c) ci-dessus, y compris les garde-corps, ne peut excéder au total, en surface, la moitié de celle qui est comprise entre une ligne située à 3 mètres au-dessus du pied de ladite façade et la ligne des sommets des verticales des gabarits-enveloppes.

B - Sur les espaces libres intérieurs, les saillies sont autorisées à condition :

- qu'une distance de 3 mètres au minimum soit ménagée au droit d'une limite séparative ;
- qu'une distance de 6 mètres au minimum soit respectée entre tous éléments de construction en vis à vis sur un même terrain, dans le cas de façades comportant des vues principales.

C - Les saillies sur voies publiques sont soumises à autorisation.

11.3.2. Partie supérieure du gabarit-enveloppe

Au-dessus du sommet de la verticale du gabarit-enveloppe, sont autorisés :

Sur les voies et sur les cours :

a) des bandeaux, corniches et acrotères en saillie de 0,20 m maximum sur l'oblique ou le quart de cercle du gabarit-enveloppe, suivant le cas ;

b) des lucarnes ou des prolongements de façade dont le total des largeurs ne dépasse pas 30% de la longueur de la toiture;

c) des prolongements de saillies de façades, à condition que leur hauteur soit limitée à un niveau au-dessus de la verticale, que leur largeur n'excède pas 3 mètres et que le développement en façade, de ces prolongements, n'excède pas 30% de la longueur de ladite façade.

d) des garde-corps ajourés ou translucides ne dépassant pas de plus de 1 mètre le sommet de la verticale du gabarit-enveloppe.

Les éléments cités respectivement aux § b) et c) ci-dessus ne pourront se cumuler sur un même niveau.

11.4 – Éléments de patrimoine remarquables

Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier figurant au document graphique par des pointillés bleus : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

Éléments de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique par un aplat bleu foncé : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction.

Ensembles immobiliers caractéristiques figurant au document graphique par des hachures bleues : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer leur caractère architectural.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce 4 j de ce règlement.

Art. UZ 6 A.12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des emprises constructibles et en dehors des voies publiques, sauf pour les équipements publics. Le nombre de places réglementaires sera calculé sur la base de 27 m² par place.

Les places de stationnement créées devront avoir les dimensions minimales utiles suivantes :

Longueur :
4,80 m.

Largeur :
2,30 m pour un dégagement de 5,80 m
ou 2,50 m pour un dégagement de 5,40 m

- ◇ La largeur s'entend entre éléments de structure.
- ◇ Modulation dans la dimension des places : 10% maximum des places de stationnement pourront avoir des dimensions inférieures à celles définies ci-dessus.
- ◇ Les places doubles ne devront pas représenter un pourcentage supérieur à 10% du nombre total des places à prévoir dans le projet ou des places réalisées, et doivent :
 - être constituées par un ensemble de deux places dont les largeurs répondent à celles définies ci-dessus et la profondeur au minimum à 8,80 mètres.
 - être disposées de telle sorte qu'une voiture commande l'accès à une seule autre place.

Les rampes d'accès à la voie publique seront dimensionnées comme suit :

- sens unique : 3,50 m.
- double sens desservant jusqu'à 30 voitures : 3,50 m avec feu alterné
- double sens desservant plus de 30 à 60 voitures : 3,50 m aux conditions ci-après
- double sens desservant plus de 60 voitures : 5,50 m.

Conditions nécessaires concernant les rampes à 3,50 mètres pour les parkings d'une capacité de 30 à 60 voitures :

- les véhicules entrant ne doivent pas stationner ni attendre sur le domaine public,
 - les véhicules entrant sont toujours prioritaires par rapport aux véhicules sortant : par exemple, une sur-largeur de rampe ou un stationnement provisoire hors circulation sont aménagés en plus du feu alterné.
- ◇ Les rampes d'accès aux parkings ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau de trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 % sauf dans le cas d'impossibilité technique. Cette partie de rampe sera perpendiculaire à l'alignement.
- ◇ Les ventilations hautes des parkings seront conduites jusqu'en terrasse ou toitures.
- ◇ Les ventilations basses seront soit intégrées dans le volume du bâtiment, soit intégrées dans des éléments de traitement des espaces extérieurs.
- ◇ La totalité des surfaces de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans l'emprise de la zone hors les voies existantes dans leur dimension actuelle ou projetée.
- ◇ Ces places seront situées en sous-sol pour toutes les zones, sauf pour les équipements publics.
- ◇ Les places supplémentaires qui pourront être aménagées en surface seront affectées aux visiteurs, ne seront pas privatisées et n'entreront pas dans le calcul des stationnements définis ci-après.
- ◇ Si pour les îlots F, H, I et AP-HP et sur justification d'ordre technique, d'urbanisme ou d'architecture, il s'avère impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement prévues au présent règlement, l'article L 123-1-2, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme s'appliquera.
- ◇ Les aires souterraines de stationnement qui seraient réalisées sous des espaces à rétrocéder devront pouvoir supporter les charges roulantes définies par le code de la route et les règlements de sécurité.

Les normes de stationnement sont définies comme suit :

- Construction à usage d'habitation :

Logements PLA :

Chambres individuelles et studettes (<30 m²) : 0.5 place

Logements à partir de T1 bis : 1 place/logement

Autres logements :

Chambres individuelles et studettes (<30 m²) : 1 place pour 2 chambres ou studette

Studios et 2 P : 1 place/logement

3 - 4 - 5 pièces : 1,5 place/logement

6 pièces : 2 places/logement

- Construction à usage de bureaux et commerces : 40 % de la SHON + 5 % visiteurs pour les bureaux.
- Construction à usage d'artisanat ou d'entrepôts : 30 % de la SHON
- Autres constructions :
 - Résidence de personnes âgées : 1 place/10 lits
 - Résidence-service pour personnes âgées : 1 place/logement.
 - Foyer de travailleurs : 1 place/ 4 lits
 - Résidence d'étudiants : 1 place pour 4 chambres ou studettes.
 - Hébergement hôtelier : 1 place / 10 chambres.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 1 place/classe
- Places réservées aux personnes à mobilité réduite.

Art. UZ 6 A.13 – Espaces libres et plantations

Les constructeurs publics ou privés sont tenus de respecter les obligations nées des servitudes figurant au PLU (cf. annexe 6f du dossier).

Dans la mesure où le programme construit comportera des espaces libres, non construits, toute demande de permis de construire sera accompagnée :

- d'un rapport justifiant le choix du parti paysager,
- d'un plan détaillé des espaces verts indiquant la nature et le nombre de sujets plantés,
- d'un plan des liaisons piétonnières.

L'aménagement des espaces libres sera étudié avec le même soin et la même recherche que l'architecture des constructions. Les "espaces résiduels" sans usage précis seront éliminés. Tous les espaces libres seront plantés.

Les espaces verts sur "dalle" à moins d'utiliser des technologies de sols artificiels, devront comporter (non comprise l'épaisseur des couches drainantes et de protection conforme aux DTU ou ayant une garantie décennale) une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon,
- 0,60 m pour les arbustes,
- 1,40 m pour les arbres à moyen développement.

Importance et densité des plantations :

- arbustes : un sujet et demi par m²,
- arbres : 1 arbre pour 200 m² de terrain libre.

Les toitures-terrasses implantées à moins de 10 mètres de hauteur seront plantées à raison de 30% de leur surface (hors équipements).

Les volumes bâtis qui seraient réalisés sous des espaces à rétrocéder devront pouvoir supporter les charges roulantes définies par le code de la route et les règlements de sécurité, en préservant une garde de 1,00 mètre entre l'étanchéité protégée et le niveau fini.

Art. UZ 6 A.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

14.1 - Ilots existants maintenus: N, O, P et îlot du Marché (S)

En cas de réaménagement ou de reconstruction, la SHON maximum correspondra à la SHON existante augmentée de 10%, sachant que la SHON existante est celle qui correspond à l'état du bâti à la date d'approbation du PLU.

14.2 - Ilots réaménagés.

	AFFECTATION	S.H.O.N. MAXIMUM
SECTEUR APHP ILOTS A B D E F	Logements - Commerces - Activités Logements - Commerces - Activités Logements et équipements Logements - Commerces - Activités Bureaux - Logements et Equipements	59 600 m ²
ILOT APHP	Equipements hospitalier, logements et commerces compris existant maintenu, soit: Crèche (12=1.957m ²) - Chapelle (13 = 636 m ²) Ilot C (1.764 m ²) - Pavillon Vassal (7.588 m ²) et Amphithéâtre (684 m ²)	62 350 m ²
SECTEUR MARVINGT Ilot G	Logements - Commerces - Activités	8 500 m ²
SECTEUR ST NICOLAS Ilot H Ilot I Ilot 14	Logements - Commerces - Activités Logements - Commerces - Activités ou Bureaux Enseignement privé et annexes	39 500 m ² 19 700 m ²
SHON TOTALE HORS ILOTS EXISTANTS MAINTENUS (UZ 6 A.14.1)		189 650 m²

SHON MAXIMUM DE COMMERCES = 2 500 m²

SHON MAXIMUM DE BUREAUX = 21 200 m²

SHON MINIMUM DE LOGEMENTS= 82 500 m²

Pour l'ensemble des îlots, la SHON maximum définie ci-dessus comprend les bâtiments existant à la date d'approbation du PLU, éventuellement conservés ou réhabilités.

ZONE UZ 6 B

Dans la zone UZ6 B, les règles de la zone UA s'appliquent, à l'exception de la hauteur dans l'îlot M qui ne peut dépasser 18 mètres par rapport au plateau de nivellement.

UZ 7 : ZAC MULTISITE CENTRE-VILLE - MAIRIE D'ISSY

ZONE UZ 7

Art. UZ 7.1 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage de bureaux.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations classées soumises à déclaration, incompatibles avec l'intérêt collectif, pouvant entraîner pour le voisinage incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrité et sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, de même que celles qui sont de nature à compromettre les équilibres économiques et sociaux de la zone. (Les entreprises concernées devront fournir une notice donnant toutes les informations dans ce domaine).
- Le stationnement des caravanes constituant ou non l'habitat permanent.
- Les terrains de camping.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel et matériaux et les entreprises de casse de voitures.
- Les stations-services, les dépôts d'hydrocarbures.
- Toute construction située dans la zone A du PPRI est interdite.

Art. UZ 7.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

- La reconstruction d’immeubles de bureaux après démolition, dans la limite de la SHON démolie, à condition que les autres articles du règlement soient respectés.
- l’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d’hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d’énergie renouvelable.
- Les parcs ou aires de stationnement, à condition que des dispositions particulières soient prises, pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- Les chaufferies, à condition qu’elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- Les systèmes d’aération ou ventilation des parkings souterrains. Les ouvrages en exhaussement par rapport au terrain naturel ou à des dalles ou terrasses plantées seront intégrés dans l'architecture du projet. Les ventilations hautes des parkings seront conduites jusqu'en toiture.

- les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité à condition qu'elles respectent les règles et conditions fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine (PPRI, annexe 6o du dossier), approuvé le 9 janvier 2004.
- Les voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier) doivent prendre en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).
- Les projets de construction dans les parties de la zone où figurent d'anciennes carrières (voir annexe 6m du dossier), à condition qu'ils respectent l'avis de l'Inspection Générale des Carrières.

Art. UZ 7.3 – Accès et voirie

7.1 - Toute construction ou toute installation doit être desservie par une voie publique (résultant du document graphique) ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation.

7.2 - Ils devront satisfaire aux exigences de Prévention pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et la collecte des ordures ménagères conformément aux règles en vigueur et aux normes applicables fixées par les Services de Sécurité.

7.3 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation de véhicules automobiles de façon permanente ou temporaire n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 3,50 mètres.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Art. UZ 7.4 – Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics. Les permis de construire et autres autorisations devront justifier du raccordement effectif à ces réseaux.

4.1. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans les conditions fixées par le service gestionnaire du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier).

4.1.1. Eaux pluviales

- ◇ Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le fond dans les conditions prévues à l'article 681 du Code Civil en vue d'être conduites au réseau collectif d'assainissement et suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation puis à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune
- ◇ Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux après la mise en oeuvre de tout dispositif permettant d'écarter les débits d'apport.

- ◇ Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :
 - ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
 - ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)

4.1.2. Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux vannes doivent être recueillies séparément.

Les eaux usées et les eaux vannes doivent être recueillies sur le fonds de telle sorte qu'elles puissent être conduites vers le réseau collectif d'assainissement.

- Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.
- Traitement des eaux d'exhaure : le rejet éventuel d'eaux d'exhaure fera l'objet d'une demande séparée auprès du service de la voirie de la Commune.

4.2 - Autres réseaux concédés

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines aux réseaux collectifs de distribution.

4.3 - Entreposage des ordures ménagères

Les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et industriels (cf. annexe 4g du règlement), dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets conformément aux normes définies en annexe 6k du dossier. Les containers en attente de la collecte devront pouvoir être accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Art. UZ 7.5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Art. UZ 7.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Le nu extérieur des façades est édifié obligatoirement à l'alignement des voies publiques lorsque cela est mentionné sur les documents graphiques.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits par rapport à l'alignement ou la limite susvisée peuvent être admis. Dans tous les cas, ces retraits ne devront pas excéder 30% du linéaire de la façade considérée.

Pour les voies énumérées ci-après, une marge de reculement de 3 m par rapport aux alignements s'applique : rues Henri Tariel, Jules Guesde, Lazare Carnot.

6.2 - Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par la limite définie aux § 1 ci-dessus.

6.3 - Le cas échéant, lorsque le bâtiment est implanté en retrait de l'alignement, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé sera matérialisée sans ambiguïté.

6.4 - Les saillies, balcons, corniches et les retraits partiels de façades sont autorisés dans le respect du règlement de la voirie départementale du 15 décembre 1994, qui s'applique à l'ensemble des espaces publics. Les oriels ne sont autorisés que sur les espaces publics communaux.

6.4.1. Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation à solliciter en Mairie et délivrée par le gestionnaire du domaine public concerné par le projet ; elles ne peuvent être situées à moins de 5.50 m au-dessus du sol et avancer de plus de 0,80 m sur le plan de la façade. Dans le plan de l'alignement de la façade, la surface cumulée des oriels, ne pourra pas excéder 1/3 de la surface dans le plan d'alignement.

6.4.2. Les balcons, loggia et terrasses comporteront un raccordement aux réseaux d'évacuation des eaux pluviales.

6.5 - Retrait à l'angle de deux voies

Les constructions à édifier à l'angle de deux voies doivent observer, outre les dispositions de l'article 6.1, un retrait en élévation et en sous-sol, défini par un segment de droite d'une longueur (L) de 7,00 mètres, sauf indication différente au document graphique

Art. UZ 7.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Implantation dans la bande E

- ◇ Pour tous les terrains ou parties de terrains riverains de la voie (publique ou privée), les constructions à édifier à l'intérieur de la bande (E) de 20,00 mètres de profondeur seront en principe implantées en limites séparatives aboutissant à l'alignement.
- ◇ Les façades ou parties de façades de ces constructions, à édifier en vis à vis d'une limite séparative comprise ou non dans la bande (E), ne peuvent comporter de vues principales qu'à condition de respecter, au droit de cette limite, un prospect minimum de 6,00 mètres, sauf indications, ou qu'il soit fait application des dispositions définies à l'article 7.3 (cours communes et droits de vues particulières).

7.2 - Implantation au-delà de la bande (E)

- ◇ Les constructions à édifier au-delà de la bande E peuvent être implantées en limites séparatives.
- ◇ Dans le cas contraire, excepté s'il est fait application des dispositions de l'article 7.3 (cours communes et droits de vues), un prospect minimum de 3,00 m est exigé au droit de la limite séparative. Si les façades ou parties de façades de ces constructions comportent des vues principales, le prospect minimum au droit de la limite séparative est fixé à 6,00 mètres sauf indications particulières.
- ◇ Pour les articles 7.1 et 7.2, la largeur des parties de façades supportant des vues principales sera au moins égale à 6 mètres.

- ◇ Néanmoins, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, une largeur inférieure à 6 mètres pourra être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

7.3 - Cours communes et droits de vues

7.3.1. Cours communes

- ◇ Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. Dans le cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis à vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 1,90 mètre de celle-ci.
- ◇ L'édification de constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des règles définies aux articles 8 (constructions édifiées en vis à vis sur un même terrain). Toutefois; le point d'attache de la verticale du prospect peut, le cas échéant, être fixé par le contrat de cour commune.
- ◇ La servitude de cour commune sera instituée par acte authentique.

7.3.2. Droits de vues

- ◇ Dans le cas où les droits de vues sont consentis après accord des propriétaires concernés, la distance de 1,90 m visée au § 1. ci-dessus n'est pas exigible.
- ◇ L'édification des façades bénéficiant d'un contrat de droits de vues relève des règles définies aux articles 8 et 10.4.
- ◇ Toutefois, le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe peut, le cas échéant, être fixé par le contrat de droits de vues. La servitude de droits de vues sera instituée par acte authentique.

7.4 - Clôtures sur rues et sur limites séparatives

7.4.1. Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées par des murs de maçonnerie pleine de 0,80 m maximum. La partie supérieure sera constituée de serrurerie ou de barreaudage vertical simple, d'aspect et de couleurs s'intégrant dans le paysage urbain.

7.4.2. Entre les propriétés, les clôtures peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs ajourés montés sur mur bahut.

7.4.3. En limite avec le parc Henri Barbusse et le Groupe Scolaire, les clôtures ne comporteront pas de mur bahut.

7.4.4. Les hauteurs totales ne pourront dépasser 1,80 m de haut.

Art. UZ 7.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés dans les zones constructibles définies au plan. Dans une même zone constructible, la distance entre bâtiments non contigus est égale à H/2.

Art. UZ 7.9 – Emprise au sol

Sans objet

Art. UZ 7.10 Hauteur maximum

10.1 - Dispositions générales

Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

10.1.1. Elle ne peut en aucun cas dépasser les cotes NGF définies au plan des servitudes d'utilité publique (cf. annexe 6f du dossier).

10.1.2. Elle doit s'inscrire dans les limites fixées par les gabarits figurant au document graphique.

- ◇ Les superstructures telles les chaufferies, machineries d'ascenseurs éventuelles ou locaux de renouvellement ou traitement d'air, devront s'inscrire dans le gabarit. Leurs volumes devront être intégrés au volume général des constructions, sous dalle formant terrasse composée avec l'architecture du projet ou sous les couvertures de la construction. Les machineries d'ascenseurs seront, sauf impossibilité technique, implantées en sous-sol. Les édicules de renvoi de poulies seront situés obligatoirement en retrait des rives de façades pour être intégrés dans les enveloppes de superstructure précédemment décrites.
- ◇ Les édicules, les dispositifs de ventilation avec leurs gaines et leurs supports devront être entièrement cachés par une intégration totale dans les formes architecturales proposées.

10.2 - Plafonds de hauteur à partir des plateaux de nivellement.

21 m pour la zone UZ 7 A et UZ 7 E

15 m pour la zone UZ 7 H

25 m pour la zone UZ 7 J

17 m pour la zone UZ 7 B

19 m pour la zone UZ 7 I en partie haute, 22 m en partie basse

26 m pour la zone UZ 7 K

23 m pour la zone UZ 7 C

20 m pour la zone UZ 7 D, UZ 7 F, UZ 7 G

20 m pour la zone UZ 7 L, UZ 7 M dans la bande E (R+4+combles techniques éventuels)

16 m pour la zone UZ 7 L, UZ 7 M au-delà de la bande E et de la zone UZ 7 N.

10.3 - Gabarit-enveloppe en bordure de voie

- ◇ Le gabarit enveloppe en bordure de voie s'applique exclusivement aux terrains et parties de terrain bordant la voie et à l'intérieur de la bande E définie à l'article 7 ci-avant.
- ◇ Le point d'attache du gabarit enveloppe est pris sur la surface de nivellement.

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- a) d'une verticale de hauteur H égale au prospect P sur voie augmentée de 3,00 mètres.
- b) d'une oblique de pente 1/1 jusqu'au plafond de hauteur.

Le prospect P sur voie ou espace public est mesuré à partir de la limite d'implantation définie à l'article 6. Il est limité à l'alignement de la rive opposée de la voie ou espace public concerné.

10.4 - Dispositions applicables aux terrains situés à l'angle des voies

- ◇ Ces dispositions ne sont applicables qu'aux façades assujetties aux gabarits-enveloppes définis à l'article 10.3 ci-dessus, édifiées sur un terrain situé à l'angle de deux voies de largeurs inégales.
- ◇ La hauteur de la verticale du gabarit-enveloppe défini en bordure de la voie la plus large peut être prolongée, dans la limite de la bande E afférente à cette voie, pour des raisons d'architecture ou d'environnement :
 - au droit du pan coupé, s'il en existe un,
 - au droit de la voie la moins large.

10.5 - Gabarit enveloppe en limite séparative de la zone

- ◇ Sous réserve de l'application des articles 7.1 et 7.2, le gabarit-enveloppe en limite séparative est défini par les dispositions suivantes.
- ◇ Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau de la surface de nivellement définie en limite séparative dans le plan vertical de la façade projetée.

10.5.1. Dans et au delà de la bande E

Le gabarit-enveloppe est composé successivement :

- a) d'une verticale dont la hauteur H est égale à : $H = P + 3 \text{ m}$
P est le prospect mesuré à la limite périmétrique de la zone
- b) d'une oblique de pente 1/1 levée au sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs.

10.5.2. Dans la bande E

Pour les façades ou parties de façades comportant des vues principales en vis à vis d'une limite séparative située dans la bande (E), les dispositions énoncées au § 1 ci-dessus sont applicables à l'exception du dernier alinéa (b)

10.5.3. Dans et au delà de la bande E

- ◇ Lorsque la façade de la construction projetée n'est pas implantée parallèlement à la limite séparative ou à la façade du bâtiment existant en vis à vis :
- ◇ Le prospect au point médian de la façade concernée du bâtiment le plus haut sera défini par la formule : $H = P + 3 \text{ m}$
- ◇ Le prospect au point le plus proche ne devra pas être inférieur aux $\frac{3}{4}$ de cette valeur.
- ◇ Au droit d'un bâtiment en bon état, implanté en limite séparative sur le fonds voisin, la construction à édifier peut excéder le gabarit-enveloppe ci-dessus défini pour être adossée à ce bâtiment, sans dépasser les limites extérieures de ses héberges.

10.6 - Gabarit des constructions en vis à vis à l'intérieur des zones

- ◇ Au droit de chaque élément de façade d'un immeuble comportant des baies principales, la distance mesurée perpendiculairement à celui-ci et le séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment à construire ou existant dans l'îlot, doit être au moins égale à 9 mètres.
- ◇ Néanmoins, lorsque les éléments de façades considérées ne sont pas parallèles, on appliquera simultanément les deux règles suivantes :
 - la distance minimum aux points médians ne sera pas inférieure à 9.00 mètres.
 - la distance minimum au point le plus proche ne sera pas inférieure à 6.00 mètres.

Art. UZ 7.11 Aspect extérieur des constructions

11.1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unicité d'aspect et une homogénéité de matériaux compatibles avec le caractère des lieux environnants : les articles R 111-21 et R 111-14 du Code de l'Urbanisme permettant de refuser un permis de construire en raison de l'aspect architectural et de la protection de l'environnement.

- Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve du respect des 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.
- Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs-pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie pourra être soit réduite, soit augmentée, sans créer de décalage supérieur à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës.

11.2 - Traitement des façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.

11.3 - Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, ouvertes ou non.

Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle doivent faire l'objet d'un traitement architectural approprié.

11.4 - En façade, le choix des matériaux naturels ou issus de l'industrie est ouvert (à l'exception des vétures à base de PVC).

Les enduits sur maçonnerie seront grattés ou lissés. Leurs surfaces ne pourront pas représenter plus de 20% des surfaces des façades.

11.5 - Partie supérieure du gabarit-enveloppe

Au dessus du sommet de la verticale du gabarit-enveloppe, sont autorisés :

Sur les voies et sur les cours :

a) des bandeaux, corniches et acrotères en saillie de 0,20 m maximum sur l'oblique ou le quart de cercle du gabarit-enveloppe, suivant le cas ;

b) des lucarnes ou des prolongements de façade dont le total des largeurs ne dépasse pas 30% de la longueur de la toiture ;

c) des prolongements de saillies de façades, à condition que leur hauteur soit limitée à un niveau au-dessus de la verticale, que leur largeur n'excède pas 3,00 mètres et que le développement, en façade, de ces prolongements, n'excède pas 30% de la longueur de ladite façade ;

d) des garde-corps ajourés ou translucides ne dépassant pas de plus de 1 mètre le sommet de la verticale du gabarit-enveloppe.

Les éléments cités respectivement au § b) et c) ci-dessus ne pourront se cumuler sur un même niveau.

11.6 – Antenne parabolique

Les antennes paraboliques individuelles et collectives sont interdites en façade ou en toiture dès lors qu'elles sont visibles des espaces publics.

11.7 – Éléments de patrimoine remarquables

Éléments de patrimoine bâti à caractère particulier figurant au document graphique par des pointillés bleus : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

Éléments de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique par un aplat bleu foncé : leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction.

Ensembles immobiliers caractéristiques figurant au document graphique par des hachures bleues : leur conservation est recommandée. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer leur caractère architectural.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables est annexée en pièce 4 j de ce règlement.

Art. UZ 7.12 Stationnement

12.1 - Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

La totalité des places devront être couvertes ou intégrées à la construction sauf impossibilité technique en cas de restructuration d'un bâtiment déjà existant.

12.1.1. Dimensions minimales des places

Longueur :

Place simple : 4,80m

Place double : 8,80m

Largeur – dégagement : 2,30 m et 5.80 m

ou

Largeur – dégagement : 2,50m et 5,40 m

NOTA :

Ces dimensions se mesurent aux nus des poteaux, voiles, murs, etc.

12.1.2. Rampes d'accès

Sens unique : 3,50 m

Double sens : 5,50 m

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

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

NOTA :

Une rampe avec feux alternés est considérée comme sens unique si elle dessert moins de 30 véhicules.

12.2 - Surfaces de stationnement

12.2.1. Affectation

Le nombre de places est établi en fonction du nombre de pièces principales par logement :

- 1,2 place du studio au 3 pièces
- 1,5 place à partir du 4 pièces

Les places doubles peuvent être autorisées à condition que chaque logement dispose d'une place à dégagement direct.

Un emplacement pour 2 roues sera prévu à raison de 0,5m² par logement compris en plus du décompte des places de stationnement véhicule.

D'autre part, un local devra être réalisé à rez-de-chaussée d'immeuble de dimensions suffisantes pour les voitures d'enfants.

12.2.2. Nombre de stationnement pour les commerces et artisanat ou entrepôts : 60% de la SHON, 2 places minimum

12.2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : selon programme

Art. UZ 7.13 – Espaces libres et plantations

Pour mémoire : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations existantes à abattre ou à conserver, et à créer (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

13.1 – Les surfaces à réaliser en espaces verts sont définies au document graphique.

13.2 - Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert tous les espaces non construits et non traités en voirie de circulation automobile ou piétonne. Les espaces plantés privatifs seront composés avec les espaces verts communs.

13.3 - Les dalles sur parking et couvertures terrasse doivent être traitées en totalité en espace vert ou en terrasses accessibles.

13.4 - Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon (non compris l'étanchéité, l'isolation, le système de drainage et anti-racines),
- 0,60 m pour les plantations arbustives,
- 1,00 m pour les arbres de moyen développement

NOTA :

L'espace vert est défini par toutes zones de terre réservées au végétal.

Art. UZ 7.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Se reporter au tableau général des SHON joint.

En dehors des constructions à usage de bureaux visés à l'article 2, pour les immeubles conservés à réhabiliter ou à reconstruire, les droits à construire devront être équivalents à la SHON existante augmentée de 15% dans le respect des articles 1 à 13, et affectés en logements et commerces en rez-de-chaussée.

ILOTS	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif M² HON	Habitations M² HON mini	Commerces/artisanat/entrepôts M² HON
<u>UZ 7 A</u> Hoche/Diderot Diderot/République		6 000	3 700
<u>UZ 7 B</u> Angle V.Cresson/Danton		1 000	900
<u>UZ 7 C</u> J.Jaurès/A.Gervais		2 825	575
<u>UZ 7 D</u> Jean Jaurès		3 500	500
<u>UZ 7 E</u> J.Jaurès/Lamartine		3 000	300
<u>UZ 7 F</u> Angle Vernet/Leclerc		1 300	0
<u>UZ 7 G</u> V.Cresson/Danton		2 050	250
<u>UZ 7 H</u> A.Gervais		600	700
<u>UZ 7 I</u> Pge St Jean/Gervais		4 250	750
<u>UZ 7 J</u> V.Cresson		4 950	450
<u>UZ 7 K</u> A.Chénier/PACI		3 950	0
<u>UZ 7 L</u> Place Kennedy/Tariel		10 000	0
<u>UZ 7 M</u> Bd Rodin	4 100		0
<u>UZ 7 N</u> Angle Guesde/Carnot		2 300	0

SHON maximum de la zone = 55 000 m² HON dont 8 000 m² HON maximum de commerces et activités (hors immeubles existants conservés).

ZONE UZ9

UZ9L : le règlement de la zone UL s'applique

UZ9S : le règlement de la zone US s'applique

UZ9F : le règlement est le suivant

Art. UZ9F 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article 2.
- toute construction située dans la zone A du PPRI.
- toute construction ne respectant pas la Règlementation Thermique 2012.

Art. UZ9F 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, climatisations, installations de production d'énergie renouvelable.
- les constructions édifiées dans les zones de risque d'inondabilité, à condition qu'elles respectent les règles fixées par Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe 6a du dossier).
- les constructions le long des voies indiquées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (cf. annexe 6c du dossier), à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n° 2000-306 du 7 décembre 2000 en annexe 6d du dossier).

La catégorie de classement variant de 1 à 5, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit se situe dans une fourchette de 10 à 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à savoir :

- pour les infrastructures routières : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
 - pour les infrastructures ferroviaires : à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
- les constructions édifiées dans les zones de bruits déterminées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'Héliport paris-Issy-les-Moulineaux à condition qu'elles respectent les règles fixées par ce PEB.

Art. UZ9F 3 – Accès et voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s), dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou des immeubles concernés.

Art. UZ9F 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau (cf. annexes 6g et 6h).

4.2 Assainissement

Le système d'assainissement est un système unitaire.

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire. Les canalisations de raccordement doivent être souterraines et respecter les caractéristiques du réseau (cf. annexes 6i et 6j du dossier). Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2 Eaux pluviales

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol), sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :

- les eaux non infiltrées, sur le domaine privé, seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales par des réseaux de canalisation enterrés. Les eaux de ruissellement des balcons surplombant le domaine public doivent être recueillies à l'intérieur de la construction. Les pissettes et tout rejet d'eaux sur le domaine public sont interdits ;
- l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur : en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle (bassins, réservoirs, etc.) ;
- le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction ne doit pas excéder :
 - ⇒ 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
 - ⇒ 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)

- des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3 Entreposage des ordures ménagères

4.3.1 Toute construction nouvelle devra être équipée afin de permettre son raccordement au système de collecte des déchets par aspiration lorsqu'il existe ou qu'il est projeté. En cas d'absence d'un réseau existant ou en projet, il est fait application de l'article 4.3.2

4.3.2 En l'absence de réseau de collecte par aspiration existant ou projeté, les constructions devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et déchets industriels banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets (cf. annexe 4g du règlement). Les conteneurs en attente de la collecte (cf. annexe 6k du dossier) devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

4.4 Géothermie

Toute construction nouvelle d'une superficie de plus de 1 000 m² devra être équipée afin de permettre son raccordement au réseau de géothermie lorsqu'il existe.

NOTA 1

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés au Maire de la Commune.

NOTA 2 :

Le Cahier des Recommandations Environnementales est annexé au règlement en 4c (Fiches Hautes Qualité Environnementale). Les recommandations relatives à la collecte des eaux pluviales figurent dans la fiche n°2 « gestion alternative de l'eau ». Celles relatives à la gestion des déchets figurent dans la fiche n°6.

Art. UZ9F 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UZ9F 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (emprises ferroviaires, rues, places, squares, domaine fluvial...) et aux voies publiques ou privées

6-1 En l'absence d'indication au plan les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

6-2 En l'absence d'indication au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

6-3 Dans les marges de reculement figurant au document graphique spécifique, les constructions en sous-sol sont autorisées.

NOTA 1

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles ne dépassent pas de 0.80 m et qu'elles soient situées à 4.30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

NOTA 2

Les constructions en encorbellement par rapport aux marges de reculement figurant au plan sont autorisées à condition qu'elles soient situées à 12 m au-dessus du niveau du sol et sans qu'elles puissent être en surplomb du domaine public. Toutefois, les auvents, casquettes ou corniches sont autorisées à 9 mètres au-dessus du sol sans pouvoir être en surplomb du domaine public.

Art. UZ9F 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions comportant des ouvertures doivent être implantées à 1,90 m minimum des limites séparatives.

Les constructions ne comportant pas d'ouvertures peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90 m.

NOTA 1

Les pavés de verre sur châssis fixes ne constituent pas une ouverture.

Art. UZ9F 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre bâtiments non contigus doit être de 8 mètres minimum.

Art. UZ9F 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UZ9F 10 – Hauteur maximum

Il n'est pas fixé de règle.

Art. UZ9F 11 – Aspect extérieur / clôtures

11.1 – Les matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures ondulées, d'aspect ondulé ou goudronné sont interdites.

11.2 – Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les allèges des baies, les appuis des portes-fenêtres ainsi que les corniches et les bandeaux

saillants en façades seront revêtus de bavettes ou de couvertures en zinc ou en métal thermolaqué ou autre dispositif équivalent pour éviter les encrassements des façades. Dans le même but et avec les mêmes matériaux, le nez de dalles des balcons qui ne comportent pas de remontées périphériques, les acrotères, les faces supérieures de murs ou de voiles saillants ou isolés seront protégés par des couvertines, des capotages ou des solins. Enfin, les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront en aucun cas dépasser du nu extérieur des murs de façade, et devront demeurer invisibles de l'extérieur

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'une antenne parabolique doit être réalisée en toiture et de manière à garantir, sinon la non-visibilité depuis le domaine public, du moins la meilleure intégration possible aux volumes en toiture.

Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les façades à l'alignement.

Les hauteurs des édicules et des installations techniques en terrasse doivent être inférieures de 0.10 m à celles des acrotères, avec 0.90 m maximum et faire l'objet d'un aménagement globalisé de toiture (ordonnancement, dispositions harmonisées...). S'il est nécessaire que leurs hauteurs dépassent 0.90 m, ils doivent être intégrés dans une seule et même volumétrie d'étage complet ou partiel, et traités comme tel par rapport à l'architecture du reste du bâtiment.

11.3 – Les clôtures

Les clôtures ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0.80 m, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,50m par rapport au fonds le plus haut ni 3,20m par rapport au fonds le plus bas. Pour les jardins privatifs des immeubles de logement les habillages sont autorisés à condition de comporter des percements.

NOTA

La hauteur des clôtures sur rue se mesure par rapport au niveau du trottoir.

11.4 – Protection

Le bâtiment repéré par un carroyage bleu au document graphique spécifique devra être reconstruit, dans l'îlot B, en totalité ou partiellement.

Art. UZ9F 12 - Stationnement

12.1 – Aires de stationnement des véhicules motorisés (automobiles et deux-roues)

Les projets de constructions neuves ou de reconstruction devront comporter des aires de stationnement et des aires de livraison, dans le volume de la construction.

Les surfaces de stationnement pour les voitures sont limitées au maximum à :

- Logement : 1 place/logement
- Bureaux : 1 place pour 90 m² SHON ; 15 % du nombre total de places seront dédiés aux deux-roues motorisés avec un minimum de 1,5 place par tranche de 1 000 m² SHON.

- Commerce : 30 %

- Artisanat - entrepôts : 10% de la SHON

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour répondre aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, le nombre de places est limité aux seuls besoins des gestionnaires des bâtiments : 2 places/salle d'une capacité supérieure à 20 personnes, 1 place/classe, 1 place/10 berceaux

12.2 – Aires de stationnement pour les vélos

- Logement : toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux vélos, calculé sur la base de 1.5 m² minimum par logement.
- Bureaux, commerce : une partie des surfaces des parcs de stationnement sera affectée au stationnement des vélos, calculée sur la base de 1 m² pour 100 m² SHON minimum. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales, spécialement aménagés à cet effet.

12.3 - Les Dimensions minimales des places sont définies par la norme NF P91 120, avec un minimum dans tous les cas de 2.30m de largeur.

12.4 - Les rampes d'accès débouchant sur le domaine public présenteront les largeurs minimales suivantes.

- Sens unique : 3.50 m
- Double sens : 5.50 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique.

NOTA

Dans un contexte de développement durable, des installations techniques permettant aux véhicules électriques de se raccorder au réseau de distribution d'électricité devront être mises en place au niveau des aires de stationnement.

Art. UZ9F 13 – Espaces libres et plantations – sauf réhabilitation

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins , des éléments techniques à condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soit associé, des places de stationnement.

40% minimum des espaces libres sur dalles ou terre-plein seront végétalisés.

Les espaces verts sur dalle – à moins d'utiliser des technologies de sols artificiels - devront

comporter (non comprise l'épaisseur des couches drainantes et de protection conforme aux DTU ou ayant une garantie décennale) une épaisseur de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives;
- 1,50 m pour les arbres.

Il devra être planté au minimum un arbre par 200 m² d'espace libre.

Art. UZ9F 14 –possibilités maximales d'occupation du sol

La constructibilité totale de la zone est de 250 460 m² SHON dont un minimum de :

- 13 500 m² de logements dont 25% sociaux,
- 3 500 m² de commerces,
- 1 200 m² de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette constructibilité se répartit comme suit :

Îlot A : 110 200 m² SHON dont un minimum de :

- 13 500 m² de logements dont 25% sociaux,
- 1 400 m² de commerces,
- 800 m² de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Îlot B :

Sous-îlot B1 :

- 63 000 m² de bureaux maximum,
- 1 300 m² de commerces minimum.

Sous-îlot B2 :

- 74 760 m² de bureaux maximum,
- 800 m² de commerces minimum,
- 400 m² de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ANNEXES DU REGLEMENT

Annexe 4 a DEFINITIONS

Alignement

C'est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public ou d'un fonds privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Baies principales

Les baies principales assurent l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies secondaires doit être inférieure à celle de la ou des baies principales.

Baies secondaires

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires, ainsi que des pièces principales possédant par ailleurs des baies principales.

Bureaux liés ou associés aux activités

Constituent des bureaux liés ou associés aux activités, les locaux à usage de bureaux dépendant des locaux de production, affectés aux services de maîtrise, d'approvisionnement, de gestion des stocks, d'entretien de transport et d'informatique liés à la fabrication.

Les locaux de recherche liés directement au processus de fabrication de produits destinés à être commercialisables rentrent dans cette catégorie, ainsi que les locaux de bureaux commerciaux liés aux organismes de vente et aux entrepôts commerciaux dans la limite maximum de 5% de la superficie totale de l'ensemble des locaux.

Éléments de façade

On définit par élément de façade toute partie d'une façade en débord d'au moins 0,80 m excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature ou les oriels d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

Emprise publique

Les emprises publiques sont constituées par les emprises ferroviaires, les rues, les places, les squares, et le domaine fluvial.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes à l'exception des locaux destinés au stockage des ordures ménagères, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0.60 m à compter du sol naturel.

En zone inondable, les terrasses non closes à rez-de-chaussée (perrons, escaliers...), situées sous la cote des plus hautes eaux, ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Hauteur relative

La hauteur de construction autorisée peut varier en fonction de la largeur de la voie ou de la distance à un autre bâtiment.

Locaux à usage d'activités

Constituent des locaux à usage d'activités les locaux concernant directement la fabrication de produits commercialisables impliquant l'exécution d'opérations de transformation, d'utilisation de matériaux, de préparation, de confection ou de main-d'œuvre.

La notion de produits commercialisables vise non seulement les ventes de détail et de gros mais également la fourniture de produits semi-finis, à d'autres entreprises industrielles.

Les activités de conditionnement, stockage, réparation, installations de montage, constituant l'activité principale d'une entreprise, ou de l'un de ses établissements, sont assimilées à des activités de fabrication.

Locaux à usage de bureaux (voir annexe 4h)

Ne sont pas considérés comme bureaux :

- les locaux affectés à l'enseignement, ou à caractère culturel, sanitaire et social ;
- les bureaux liés aux activités, en deçà de la limite maximum de 20 % de la surface globale du programme plafonnée à 1 000 m² par établissement industriel.

Pièces principales

Ce sont les pièces destinées au séjour et au sommeil, ainsi que les bureaux.

Pièces secondaires (ou de service)

Ce sont les pièces telles que :

- Cuisines – salles d'eau - cabinets d'aisance
- Buanderies – débarras – dégagement – dépendances
- Lingeries – chambres d'hôtel.

Terrain

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sur lequel est édifiée la construction.

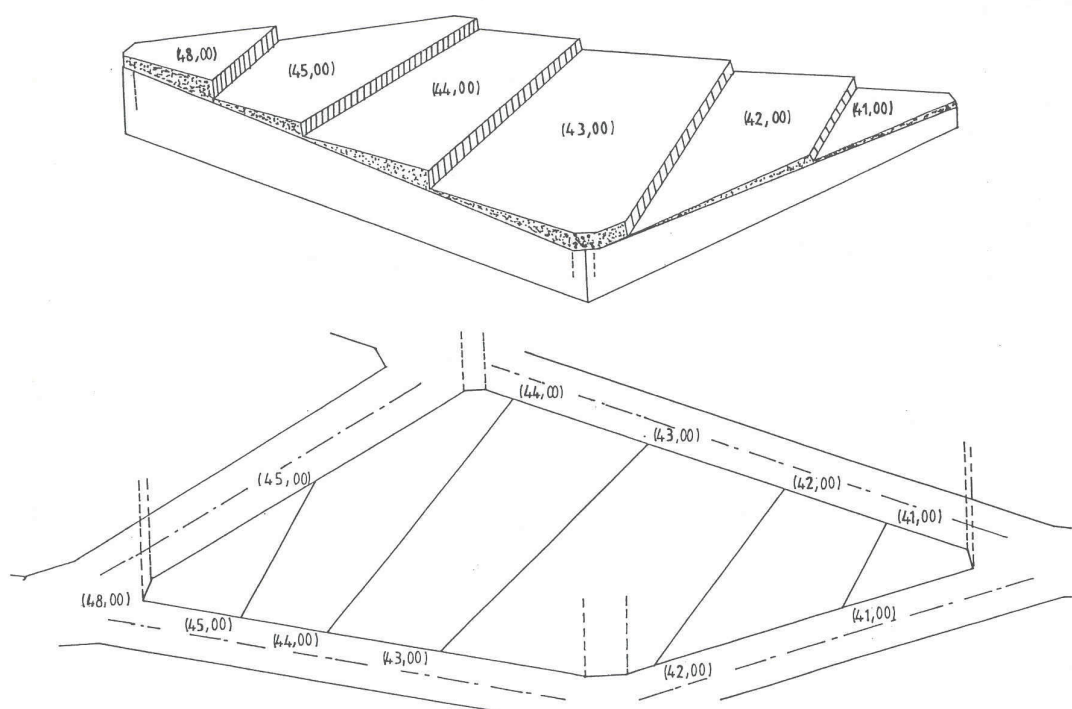
Annexe 4 b
SCHEMA DU PLATEAU DE NIVELLEMENT
ET PLAN DES COURBES DE NIVEAU

1) Le plan de référence

Le plan de référence d'un îlot est l'ensemble des plans horizontaux de cote ronde (cote exprimée en mètre, d'après le NGF), formant gradins successifs avec des plans verticaux de 1 m chacun, établis à partir et au-dessus des droites horizontales joignant les points de même altitude pris sur le périmètre de l'îlot au niveau du trottoir ou à défaut de trottoir, au niveau du sol de la voie.

Si, sur ce périmètre, il n'existe aucun point de cote ronde, la surface de nivellement est le plan horizontal établi à la cote ronde immédiatement supérieure aux cotes de périmètre de l'îlot.

Schéma des plateaux de nivellement



2) Dans les zones couvertes par le PPRI

Dans la zone couverte par le PPRI, le plateau de nivellement est fixé à la cote 31.85 NGF.

3) Dans le Fort et les casernes Issy-Nord et Vernadat

Dans le Fort et les casernes Issy-Nord et Vernadat, les plateaux de nivellement sont fixés selon le plan dénommé Le Fort – Plateaux de nivellement dressé par Géo- Construction – Géomètre Expert Foncier du 19 octobre 2006.

Annexe 4 c
CAHIER DES RECOMMANDATIONS
ENVIRONNEMENTALES
Fiches Haute Qualité Environnementale

CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

INTRODUCTION

➤ Pourquoi adopter la démarche ?

Les enjeux

Les avantages

➤ Comment appliquer la démarche ?

Approche thématique : les 14 cibles

Approche chronologique : les étapes d'un projet

FICHE 1 : Les nuisances de chantier

FICHE 2 : L'eau

FICHE 3 : L'énergie

FICHE 4 : Le bruit

FICHE 5 : Les risques naturels

FICHE 6 : Les déchets

LISTE DES SIGLES

POURQUOI ADOPTER LA DEMARCHE ?

« La qualité environnementale d'un bâtiment correspond aux caractéristiques de celui-ci, de ses équipements et du reste de la parcelle, qui lui confèrent une aptitude à satisfaire les besoins de maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur et la création d'un environnement sain et confortable » (définition de l'association HQE).

LES ENJEUX

Au niveau mondial

Pendant longtemps, les projets de construction se sont cantonnés aux aspects architecturaux, à partir de critères esthétiques ou économiques, sans tenir compte des impacts sur l'environnement local et global. Or, le secteur du bâtiment représente au niveau mondial :

- 50 % de la production des déchets ;
- 50 % du prélèvement des ressources naturelles ;
- 40 % des consommations d'énergie ;
- 25 % des émissions de CO₂ (résidentiel et tertiaire) ;
- 16 % des consommations d'eau.

Au niveau régional

L'étude sur « les enjeux de la démarche HQE en Ile-de-France à l'horizon 2010 », menée en avril 2001 par l'Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies (ARENE), indique qu'une généralisation de la démarche HQE pour tout bâtiment neuf ou réhabilité permettrait :

- d'économiser
 - 30 % d'énergie dans le résidentiel et le tertiaire ;
 - 16 % d'eau potable ;
 - 1,6 million de tonnes de carbone (2,7 à 5,3 kg de carbone par m² construit ou réhabilité) ;
- d'atteindre l'objectif régional de réduction des gaz à effet de serre à hauteur de 40 % ;
- de créer 40 000 emplois directs ou indirects et une croissance d'activité du bâtiment de 2,3 %.

LES AVANTAGES

Outre la **préservation de l'environnement**, la démarche de qualité environnementale des bâtiments permet :

- **la satisfaction des exigences de confort, de santé et de qualité de vie des usagers ;**
- **l'optimisation de la gestion du bâtiment**, par une réflexion multicritère sur son cycle de vie ;
- **la réduction du coût global du bâtiment** – l'investissement (supérieur de 2 à 5 % en moyenne) s'amortit en moins de 10 ans (3 à 5 ans en moyenne) grâce aux économies de fonctionnement (consommations d'eau, d'électricité, de chauffage...) ;
- **la valorisation du projet et du quartier.**

COMMENT APPLIQUER LA DEMARCHE ?

En France, la démarche de qualité environnementale a été initiée par le programme « Ecologie et Habitat », lancé par le Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA) en 1992, et concrétisée à travers une série d'opérations expérimentales dès 1993. De ce programme est née l'association HQE (1996), qui répond à deux objectifs :

- proposer des méthodes visant à améliorer la qualité environnementale des bâtiments neufs et existants dans les secteurs résidentiels et tertiaires, en particulier pour les constructions publiques ;
- assurer la promotion de la qualité environnementale à partir d'une définition explicite et d'un système de management.

A ce jour, la qualité environnementale des bâtiments n'est régie par aucun texte juridique, mais certains de ses aspects font l'objet d'une réglementation spécifique (énergie, acoustique, déchets, pollutions...). Si le code des marchés publics ne prévoit pas de critères de sélection en matière d'environnement, le maître d'ouvrage peut intégrer des éléments d'appréciation et des spécifications dans le cahier des charges et le règlement de consultation.

En revanche, le principe de certification des opérations HQE se met progressivement en place, notamment à partir de la norme ISO 14001 sur la gestion de l'environnement (CSTB pour le tertiaire et QUALITEL pour le résidentiel). A l'occasion des premières assises nationales organisées par l'association HQE en 2001, celle-ci a publié deux ouvrages :

- un référentiel sur la qualité environnementale des bâtiments ;
- un référentiel sur le système de management d'opération (SMO).

APPROCHE THEMATIQUES : LES 14 CIBLES

« Les cibles ne doivent pas être vécues comme des contraintes supplémentaires mais comme des objectifs permettant une relecture des paramètres de la qualité architecturale à la lumière des préoccupations environnementales » (MIQCP).

Les cibles correspondent à des exigences environnementales particulières, dont le degré reste à définir en fonction des phases du projet et de la volonté du maître d'ouvrage. Ces cibles, qui peuvent se traduire quantitativement ou qualitativement, composent un système et ne doivent pas être traitées séparément. En raison de l'interaction qui s'opère entre les réflexions thématiques, chaque décision sur un objectif particulier est susceptible de modifier ce système.

Les Cibles « Eco-Construction »

Les cibles de la famille « éco-construction » correspondent à la volonté de maîtriser les effets de l'existence même du bâtiment, depuis sa programmation jusqu'à sa fin de vie.

Cible n°1 : « Relations harmonieuses du bâtiment avec son environnement immédiat »

- Utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site
 - services urbains (eau potable, assainissement, énergie, télécommunication, transport)
 - ressources locales (produits de construction, eau, énergie, pôles d'activité).
- Gestion des avantages et des contraintes de la parcelle
 - orientation par rapport au soleil et au vent ;
 - relief ;
 - végétation ;
 - sols ;
 - eaux superficielles ;
 - risques naturels.
- Organisation de la parcelle pour créer un cadre de vie agréable
 - conception du système parcelle (climat, végétation, acoustique, imperméabilisation)
- Réduction des risques de nuisances entre le bâtiment, son voisinage et son site
 - niveau sonore ;
 - qualité de l'air ;
 - apports solaires (éclairage et chaleur) ;
 - perceptions visuelles.

Cible n°2 : « Choix des procédés et produits de la construction »

- Adaptabilité et durabilité d'un bâtiment
 - flexibilité des espaces intérieurs pour répondre à l'évolution des usages ;
 - conditions de maintenance et d'entretien du bâtiment ;
 - prévision de la déconstruction du bâtiment.
- Choix des procédés de construction
 - réduction de la consommation de matières premières et d'énergies ;
 - réduction des nuisances sur le chantier.
- Choix des produits de construction (analyse du cycle de vie)
 - réduction de la consommation de matières premières et d'énergies ;
 - réduction des nuisances sur le chantier (composants polluants, déchets) ;
 - amélioration du confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif.
 - amélioration des conditions sanitaires.

Cible n°3 : « Chantiers à faibles nuisances »

- Gestion des déchets
 - réduction à la source ;
 - collecte sélective.
- Réduction du bruit
 - émissions sonores pour les ouvriers et les riverains.
- Réduction des pollutions de la parcelle et du voisinage
 - effluents liquides ;
 - émissions atmosphériques ;
 - déchets.
- Maîtrise des autres nuisances
 - poussières, salissures ;
 - perturbation du trafic routier.

Les cibles « Eco-Gestion »

Les cibles de la famille « éco-gestion » correspondent à la volonté de maîtriser les effets de l'exploitation du bâtiment.

Cible n°4 : « Gestion de l'énergie »

- Réduction de la demande énergétique
 - techniques d'incitation au comportement économe (ex : affichage des consommations...) ;
 - utilisation de systèmes de gestion des équipements énergétiques (ex : programmeur...).
- Réduction des besoins énergétiques induits par la demande
 - traitement de l'enveloppe ;
 - adaptation du système de ventilation...
- Recours aux énergies renouvelables et locales
- Amélioration de l'efficacité énergétique des équipements
- Utilisation de systèmes de gestion des équipements énergétiques

Cible n°5 : « Gestion de l'eau »

- Economie d'eau potable
 - réduction des consommations (sûreté des réseaux intérieurs, conduite des points de puisage, comptage, incitation à un comportement économe) ;
 - recours aux eaux pluviales pour des usages non domestiques.
- Maîtrise de l'assainissement des eaux usées
- Aide à la gestion des eaux pluviales
 - réduction de l'imperméabilisation ;
 - conception de réseaux d'évacuation.
- Prévention des inondations et des pollutions

Cible n°6 : « Gestion des déchets d'activités »

- Réduction de la production
- Facilitation des modalités de prétraitement
 - conception des dépôts de déchets d'activité adaptée aux modes de collecte actuels et futurs ;
 - gestion différenciée des déchets d'activité adaptée aux modes de collecte.

Cible n°7 : « Entretien et Maintenance »

- Choix des procédés et produits de construction
- Mise en place d'un système efficace de gestion technique et de maintenance du bâtiment
- Maîtrise des effets environnementaux des procédés de maintenance

Les cibles Confort et Santé**Cible n°8 : « Confort Hygrothermique »**

- Permanence des conditions de confort hygrothermique, en toutes saisons
- Homogénéité des ambiances hygrothermiques
- Zonage hygrothermique en fonction des usages

Cible n°9 : « Confort Acoustique »

- Correction acoustique des locaux (maîtrise de la réverbération des bruits aériens intérieurs)
- Isolation acoustique des locaux (maîtrise de la transmission des bruits aériens intérieurs et extérieurs)
- Affaiblissement des bruits d'impact et d'équipements
- Zonage acoustique en fonction des usages

Cible n° 10 : « Confort visuel »

- Relation visuelle satisfaisante avec l'extérieur
 - dimensionnement des parois vitrées ;
 - utilisation de systèmes d'occultation mobiles...
- Éclairage naturel optimal en matière de confort et de dépenses d'énergie
 - positionnement, dimensionnement et protection solaire des parois vitrées...
- Éclairage artificiel satisfaisant en appoint d'éclairage naturel
 - choix des caractéristiques des points d'éclairage ;
 - systèmes de commande des points d'éclairage.

Cible n°11 : « Confort olfactif »

- Réduction des sources d'odeurs désagréables
 - choix des produits de construction ;
 - isolation et protection des réseaux ;
 - séparation des réseaux ;
 - protection anti-reflux...
- Evacuation des odeurs désagréables
 - ventilation...

Cible n°12 : « Conditions sanitaires »

- Création des conditions d'hygiène
- Facilitation du nettoyage et de l'évacuation des déchets d'activités
- Facilitation des soins de santé
- Création de commodités pour les personnes à capacités réduites

Cible n°13 : « Qualité de l'air »

- Gestion des risques de pollution par les produits de construction (analyse du cycle de vie des matériaux)
- Gestion des risques de pollution par l'occupation (mobilier, activités...)
- Gestion des risques de pollution par les équipements (contrôle des systèmes de combustion...)
- Gestion des risques de pollution par les activités d'entretien et de maintenance (choix des revêtements...)
- Gestion des risques de pollution par l'environnement extérieur
 - système de ventilation à double flux ;
 - filtration de l'air capté...

Cible n°14 : « Qualité de l'eau »

- Protection du réseau de distribution collective d'eau potable
 - dispositifs anti-retour ;
 - choix et entretien des canalisations de distribution...
- Maintien de la qualité de l'eau potable dans les bâtiments
- Amélioration éventuelle de la qualité de l'eau potable
- Traitement des eaux non potables utilisées
- Gestion des risques liés aux réseaux d'eaux non potables

Source : Association HQE

APPROCHE CHRONOLOGIQUE : LES ETAPES D'UN PROJET

Programmation

Les études doivent aider le maître d'ouvrage à définir ses objectifs et préciser ses besoins afin de maîtriser la commande architecturale, sa réalisation et sa gestion.

La démarche vise principalement à anticiper les conditions de vie et d'exploitation du futur bâtiment, à travers la prise en compte d'un maximum de paramètres susceptibles de les influencer.

Etudes pré-opérationnelles

Pour le choix du site d'implantation, la démarche HQE implique, en plus des critères traditionnels (surfaces, accessibilité, contraintes d'urbanisme, coût du foncier...), une évaluation des atouts et des inconvénients environnementaux :

- environnement physique (topologie, géologie, hydrologie) ;
- environnement naturel (faune et flore, paysage) ;
- environnement urbain (exposition au soleil et au vent, vues, bruit, pollutions) ;
- environnement humain (impact psychologique et culturel...) ;
- accès, circulations, déplacements ;
- réseaux divers (eau, énergies, assainissement).

Le pré-programme contient :

- la genèse du projet et ses enjeux ;
- l'opportunité du projet et ses objectifs ;
- le concept programmatique ;
- l'analyse du site ;
- la faisabilité du projet ;
- les exigences fonctionnelles ;
- les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs (budget d'investissement et de fonctionnement, montage juridique...) ;
- le planning prévisionnel de l'opération et l'échéancier financier.

Ce document d'intention, qui affirme la volonté de mettre en œuvre une démarche de qualité environnementale, doit faire l'objet d'une validation par tous les partenaires.

La maîtrise d'ouvrage sera très attentive à l'intégration des préoccupations environnementales dans le budget d'investissement.

Etudes opérationnelles

Cette étape assure le lien entre la maîtrise d'ouvrage et le projet architectural du concepteur, à travers la formalisation du programme.

Le niveau de précision du programme dépend du mode de consultation de la maîtrise d'œuvre (esquisse ou avant projet sommaire).

Le programme permet de définir les grands principes du projet : le parti architectural, mais peut évoluer au cours des études de maîtrise d'œuvre.

Le programme contient :

- une description de l'opération (objectifs et enjeux, besoins à satisfaire, attentes du maître d'ouvrage en terme d'image et d'insertion urbaine...) ;
- une analyse du site ;
- les exigences fonctionnelles : surfaces, niveaux de qualité des locaux (ex : débits de renouvellement d'air, éclairage naturel...), articulation entre les différentes entités, conditions de maintenance... ;
- le phasage fonctionnel ;
- la part de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux ;
- le planning prévisionnel.

La démarche de qualité environnementale intervient :

- en préambule, à travers une affirmation des préoccupations environnementales de la maîtrise d'ouvrage et de ses motivations (hiérarchisation des cibles) ;
- dans la définition typologique des espaces et de leur articulation (confort, éclairage...) et dans la définition des lots à caractère technique (caractéristiques environnementales des matériaux, maîtrise des énergies, qualité de l'air et de l'eau...).

Les mesures environnementales doivent être définies en termes d'exigences ou de performances à atteindre.

A la fin du programme, plusieurs documents peuvent apporter une aide précieuse :

- un mémo récapitulatif des cibles hiérarchisées ;
- un tableau des performances à atteindre en fin d'études (avant projet et projet) ;
- annexes relatives à l'environnement (données climatiques, hydrologiques...).

Le programme doit transcrire les objectifs et les priorités du maître d'ouvrage mais laisser au concepteur le choix des modalités de réponse. Le recours à un assistant à maîtrise d'ouvrage HQE permet de conseiller sur les choix initiaux et de contrôler leur respect au cours des phases suivantes.

Sélection de la maîtrise d'œuvre

Le concours

Une prestation de niveau « esquisse + », intermédiaire entre l'esquisse et l'APS, permet d'analyser l'offre environnementale.

Des pièces graphiques au 1/200^e sont suffisantes pour juger les grandes options environnementales des concepteurs et le parti HQE :

- inscription dans le site (échelles, volumétries, prise en compte des nuisances...) ;
- qualité environnementale des bâtiments (matériaux, orientations, éclairages, compacité, surfaces, enveloppes, évolutivité...) ;
- impact sur les parcelles riveraines (masques, desserte...) ;
- qualité des espaces extérieurs (verdissement, imperméabilisation, voiries et parkings...).

Dans la note de présentation du projet, un volet environnemental doit expliquer les grandes options, argumenter les choix et préciser certaines solutions techniques :

- choix énergétiques ;
- choix des matériaux ;
- niveaux de confort ;
- conditions sanitaires, qualité de l'air et de l'eau.

Le maître d'ouvrage peut demander un volet « exploitation-maintenance » pour expliquer l'approche et justifier les principaux choix architecturaux au regard de cette préoccupation.

La commission technique et le jury

Le maître d'ouvrage doit mentionner dans le règlement de consultation que la qualité environnementale constitue un critère de jugement et donc composer une commission technique et un jury aptes à l'évaluer. Ces instances doivent se donner les moyens de vérifier les propositions des équipes concurrentes.

Avant Projet Sommaire (APS)

Cette phase permet de préciser l'esquisse en intégrant les remarques de la maîtrise d'ouvrage et du jury de concours :

- principes constructifs ;
- définition des espaces, local par local ;
- modes de fonctionnement du bâtiment ;
- choix des matériaux ;
- choix des types d'installations techniques (positionnement, dimensionnement).

L'APS contient :

- une notice spécifique à la qualité environnementale, avec une explication des choix basée sur des indicateurs spécialisés, des coefficients ou des ratios (ex : niveaux d'ensoleillement et d'éclairage naturel, niveaux de déperdition, confort thermique, qualité de l'air, confort acoustique) ;
- une note spécifique au choix des matériaux en fonction de leurs caractéristiques environnementales.

Ces éléments, avec l'estimation du coût des travaux, permettent au maître d'ouvrage de commencer une évaluation financière du projet (investissement, exploitation et maintenance) sous la forme d'un budget prévisionnel.

Il apparaît judicieux d'associer le Bureau de Contrôle dès ce stade, car des solutions environnementales satisfaisantes mais non traditionnelles risquent plus tard d'être rejetées.

Il convient de définir avec la maîtrise d'œuvre une méthodologie spécifique à la démarche HQE (ex : mise en place d'un tableau de bord).

Avant Projet Définitif (APD)

Cette phase se caractérise par l'arrêt des options validées par le maître d'ouvrage à l'APS et le détail des descriptions techniques, des indicateurs et des justifications de la maîtrise d'œuvre pour amorcer la rédaction du Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP).

L'APD doit définir :

- les principes de construction ;
- les principes d'équipements ;
- la configuration et l'accessibilité des installations techniques ;
- les conditions de fonctionnement et de maintenance ;
- la nature et la qualité des matériaux (ex : fiches de déclaration, note sur « comportement technique et sécurité ») ;
- les délais d'exécution...

Ces descriptions techniques s'accompagnent de notes de calcul sur :

- la thermique ;
- la classe d'inertie ;
- le renouvellement d'air ;
- les facteurs de lumière du jour ;
- l'isolation acoustique ;
- les ratios de consommations d'eau potable...

Les plans et les études doivent permettre de juger si les choix architecturaux n'induisent pas d'impacts environnementaux négatifs.

Les concepteurs établissent l'estimation définitive du coût prévisionnel et des coûts différés (rations de consommation, d'entretien, de renouvellement...).

Projet (PRO) et Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)

La maîtrise d'œuvre rédige les pièces écrites, en incitant à des solutions techniques alternatives et en imposant des choix de matériels ou de matériaux innovants, avec des exigences particulières quant à la composition des matériaux, à leur fabrication et à leur mise en œuvre.

Aux caractéristiques traditionnelles des CCTP (technique, entretien, durée de vie), s'ajoutent des exigences supplémentaires :

- normes, labels, marques ;
- durée de vie constatée et justifiée ;
- limitation de diverses émissions polluantes (composés organiques volatils, formaldéhydes, fibres, poussières) ;
- économie de ressources en fabrication ;
- recyclage et valorisation après déconstruction...

Le DCE doit définir précisément les pièces à remettre à l'issue des travaux. Le Dossier d'Exploitation et de Maintenance (DEM) – qui comprend plans architecturaux, plans d'installation, notes techniques, consignes de maintenance, documentation – inclura le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) et le Dossier des Interventions Ultérieures sur Ouvrage (DIUIO).

La maîtrise d'ouvrage élabore les documents de planification technique et budgétaire des travaux de gros entretien et de renouvellement, donc le budget prévisionnel définitif d'exploitation et de maintenance.

La maîtrise d'œuvre propose un cadre pour la démarche de « chantier à faibles nuisances » :

- protocole de management de chantier et implication des entreprises ;
- modalités d'information des riverains et des personnels ;
- modalités de limitation des nuisances ;
- modalités de gestion des déchets.

Travaux

Lors de la phase de préparation de chantier se décident les dispositions de son installation et de son organisation dans l'intérêt de l'environnement et des riverains (charte), les techniques de chantier, le contrôle des matériaux ainsi que les systèmes de collecte des déchets.

Le maître d'ouvrage doit organiser des réunions avec les entreprises pour leur présenter le projet et leur expliquer les enjeux de la démarche HQE, notamment la cible « chantier à faibles nuisances ».

Des réunions de coordination doivent régulièrement se tenir pour s'assurer du bon déroulement des opérations.

Réception et exploitation de l'ouvrage

Certaines conformités environnementales peuvent être contrôlées dès la réception de l'ouvrage (mesures acoustiques pour vérifier l'isolation), mais d'autres nécessitent plusieurs années de fonctionnement (saison de chauffe, confort d'été, consommations, dépenses d'entretien...).

Il convient de sensibiliser les utilisateurs du bâtiment à ses spécificités (méthodes mises en œuvre pour économiser l'eau et l'énergie, trier les déchets...).

Sources : ADEME, MIQCP.

POUR EN SAVOIR PLUS

Liens utiles

Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) Ile-de-France

6-8, rue Jean Jaurès
92807 Puteaux Cedex
Tel : 01.49.01.45.42
<http://www.ademe.fr>

Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies (ARENE) Ile-de-France

94, bis avenue de Suffren
75015 Paris
Tel : 01.53.85.61.75
<http://www.areneidf.com>

Association HQE

3, villa d'Orléans
75014 Paris
Tel : 01.40.47.02.82
<http://www.assohqe.org>

Centre Administratif Municipal

Services Techniques
47, rue du Général Leclerc
92130 Issy-les-Moulineaux
Tel : 01.41.23.80.00
<http://www.issy.com>

Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)

4, avenue du recteur Poincaré
75782 Paris Cedex 16
Tel : 01.40.50.28.28
<http://www.cstb.fr>
Tel : 01.40.50.28.28

Communauté d'Agglomération Arc de Seine

Service Environnement
3 bis, rue des Galons
92193 Meudon
01.46.29.55.00

Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP)

Arche Sud
92055 La Défense Cedex
01.40.81.33.30
<http://www.archi.fr/MIQCP>

Qualitel

136, boulevard Saint-Germain-des-Prés
75006 Paris
Tel : 01.42.34.53.29
<http://www.qualitel.org>

Références bibliographiques

- MIQCP, 2003, « Constructions publiques, architecture et HQE », Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP).
➔ téléchargeable sur le site Internet <http://www.archi.fr/MIQCP>
➔ consultable au Service Environnement de la Communauté d'Agglomération Arc de Seine
- ADEME, 2002, « Qualité Environnementale des bâtiments ».
- Association HQE, 1997, « Définition des cibles de la qualité environnementale des bâtiments ».
➔ téléchargeable sur le site Internet <http://www.assohqe.org>
➔ consultable au Service Environnement de la Communauté d'Agglomération Arc de Seine

FICHE 1

LES NUISANCES DE CHANTIER

I. DESCRIPTION DU THEME

A. Objectifs

La démarche HQE prolonge les préoccupations d'hygiène, de sécurité et de santé en introduisant le souci de limiter tous les impacts d'un chantier (construction, amélioration, rénovation, réhabilitation, déconstruction ou démolition) pour les riverains, les ouvriers et l'environnement.

B. Moyens

La rédaction d'une charte permet d'expliquer les enjeux de la démarche, de définir les modalités de sa mise en oeuvre (rappel des exigences du maître d'ouvrage, moyens de réponse du maître d'œuvre et des entreprises en concertation avec le maître d'ouvrage, mode de contrôle de l'exécution des objectifs...) et de garantir l'engagement des différents partenaires.

C. Liens avec les cibles HQE

- Cible n°2 « choix des procédés et des produits de construction ».
- Cible n°3 « chantier à faibles nuisances ».
- Cible n°4 « gestion de l'eau ».

II. ORIENTATIONS LOCALES

Suite à la fermeture de sites industriels et militaires, la municipalité a mené une politique très active de construction de logements et de bureaux pour reconvertir ces friches. Entre 1982 et 2000, un quart de la surface utile de la commune a ainsi été renouvelé.

La commune dispose encore d'importantes potentialités de mutation (environ 14 % de sa surface utile dans la prochaine décennie).

→cf. diagnostic du PLU :

2.4 – « 1970-2000 : une ère de déclin industriel et de renouvellement urbain » ;

2.5 – « les mutations urbaines au cours des deux dernières décennies ».

La gestion des nuisances de chantier constitue donc une priorité de la Ville.

Centre de tri et de valorisation des ordures ménagères – Charte de qualité environnementale.

La Ville d'Issy-les-Moulineaux et le Syndicat intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères (SYCTOM) ont signé une charte, le 20 décembre 2000, afin de garantir le respect des conditions de qualité, de sécurité et de protection de l'environnement lors de la construction et de l'exploitation de la future usine.

Un comité de suivi, composé de personnalités de deux signataires, veillera au contrôle de la bonne application des principes de la charte.

Durant le chantier, le SYCTOM s'engage à réduire les nuisances :

- en agissant sur leurs causes :
 - circulation et stationnement des engins (schéma d'organisation) ;
 - poussières et salissures (humidification des zones d'évolution des engins, nettoyage de la voirie) ;
 - déchets de chantier (réduction à la source, tri, traitement, recyclage) ;

- eau de la Seine (assemblage à sec de l'estacade, interdiction des rejets) ;
- bruits et vibrations (respect des horaires, programmation de la circulation des engins bruyants...) ;
- en informant et en faisant participer le public à la vie du chantier :
- présentation des tableaux de bord des nuisances sur le site Internet ;
- ouverture de registres d'observations ;
- participation aux réunions de quartier ;
- mise en place des « sentinelles », riverains volontaires habitant ou travaillant à proximité du site, chargés la veille et l'alerte en cas de nuisances.

Centre de la petite enfance de la ZAC Garibaldi

La construction de cet équipement public répond d'une part, à l'évolution démographique du secteur, et, d'autre part, à la demande des habitants de plus de diversité et de flexibilité des modes de garde. Ce centre se composera d'une crèche, d'une halte-garderie, d'un relais assistantes maternelles, d'une école maternelle et d'une antenne du Centre de Loisirs et d'Animation (CLAVIM).

Pour l'accompagner dans sa démarche de qualité environnementale, la Ville a sollicité le service « Conseil Express HQE » de l'Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies (ARENE) Ile-de-France, qui permet aux maîtres d'ouvrage de bénéficier gratuitement des conseils d'un groupe d'experts.

La Ville a sélectionné des cibles prioritaires :

- cible n°3 : chantier à faibles nuisances ;
- cible n°4 : gestion de l'énergie ;
- cible n°7 : gestion de l'entretien et de la maintenance ;
- cible n°8 : confort hygrothermique ;
- cible n°9 : confort acoustique ;
- cible n°10 : confort visuel ;
- cible n°11 : confort olfactif.

III.

RECOMMANDATIONS

La gestion des nuisances de chantier se traduit par l'intégration de préoccupations environnementales dans les différents documents contractuels.

➔ cf. « Approche chronologique : les étapes d'un projet », p. 7.

Présentation du projet

Définition des objectifs

Statut de la charte et modalités de signature (maître d'ouvrage, assistant à maîtrise d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises, coordonnateur sécurité et protection de la santé, bureau de contrôle...).

Rappel de la réglementation

Contrôle et suivi de la démarche

Le maître d'ouvrage doit mettre en place une procédure de contrôle (grille d'évaluation...), voire appliquer des pénalités en cas de non respect des dispositions de la charte.

Le maître d'œuvre doit élaborer un calendrier prévisionnel identifiant les principales étapes du chantier afin de prévoir les conséquences en matière de gestion des déchets, des nuisances sonores, des effluents liquides...

Il apparaît utile de tenir un registre des nuisances, pour consigner tous les incidents relatifs à l'environnement survenus sur le chantier et les réponses qui y ont été apportées. L'analyse de ces informations en fin de chantier permet d'évaluer la reproductibilité des solutions mises en œuvre. Ce document doit être tenu à la disposition du coordinateur SPS.

Information des riverains

La réussite d'un chantier passe par une communication efficace en direction des riverains, qui sont confrontés à diverses nuisances (olfactives, sonores, visuelles) :

- une enquête préalable de l'équipe de maîtrise d'œuvre peut permettre d'identifier les particularités du quartier et donc les points sensibles à traiter en priorité afin d'éviter les plaintes ;
- en complément des panneaux d'information apposés sur les palissades, une brochure explicative peut être distribuée aux riverains avant le début des travaux (présentation de l'opération, nature et planning des travaux...) ;
- la municipalité peut constituer un relais pour l'information de la population, le recueil et le traitement des observations ;
- des réunions peuvent être régulièrement organisées afin de tenir informer les riverains de l'évolution des travaux et résoudre certains problèmes pratiques.

Pour une opération de moins de 1 000 m², l'équipe de maîtrise d'œuvre doit solliciter la Ville pour envoyer un courrier d'information aux riverains.

Pour une opération de plus de 1 000 m², l'équipe de maîtrise d'œuvre doit solliciter la Ville pour organiser une réunion d'information aux riverains.

Formation du personnel

Le maître d'œuvre doit assurer la formation des cadres, sur la problématique d'un chantier à faibles nuisances, et des compagnons, sur les conséquences de cette démarche en termes d'organisation du travail (ex : collecte sélective des déchets).

Il peut être utile de remettre aux compagnons un dossier d'accueil pour présenter :

- la localisation du chantier (parkings, transports en commun, locaux de restauration...) ;
- l'organisation spatiale du chantier (emplacement des bennes...) ;
- les responsables et leurs fonctions respectives ;
- les consignes spécifiques à ce type de chantier (gestion des déchets et des effluents liquides...) ;
- la signification de la signalétique mise en place.

Gestion des déchets

« *Chaque producteur ou détenteur de déchets est responsable de l'élimination de ces déchets* » (article 2 de la loi du 15 juillet 1975).

L'entreprise intervenant sur le chantier a la charge de l'élimination de ses déchets, bien que juridiquement la responsabilité du maître d'ouvrage puisse parfois être invoquée, notamment sur certains types de déchets.

➔ Réduction à la source

Chaque entreprise intervenant sur le chantier doit justifier par écrit des actions mises en place pour réduire la production de déchets sur le site :

- utilisation optimale des matériaux et produits pour réduire le gaspillage (ex : calepinage) ;
- choix des modes d'approvisionnement pour réduire la quantité d'emballages...

➔ Collecte sélective

Le maître d'œuvre doit se préoccuper des conditions de collecte et de valorisation des déchets, notamment à partir du plan départemental d'élimination des déchets, et procéder à une estimation des quantités produites.

Selon la réglementation, seuls les Déchets Industriels Spéciaux (DIS) font l'objet d'un suivi au moyen d'un bordereau officiel. Toutefois, une bonne gestion des déchets nécessite un suivi global et donc une généralisation de l'emploi du bordereau, pour s'assurer que l'élimination des déchets a été effectuée dans les conditions réglementaires. La Fédération Française du Bâtiment édite un bordereau adapté aux déchets de chantier et facile à utiliser, également disponible à la CAPEB et à la Chambre des Métiers (cf. contacts).

Un plan logistique permet de décrire :

- la nature des déchets admissibles dans chaque benne ;
- les caractéristiques des conteneurs (taille, fréquence d'enlèvement...) ;
- l'emplacement des conteneurs, en fonction des lieux de production des déchets ;
- le mode d'enlèvement des déchets (systématique ou sur appel, transports) ;
- la destination des déchets (bordereaux de suivi prouvant leur valorisation ou leur mise en décharge)...

Gestion des nuisances sonores

La réduction des risques pour la santé des ouvriers et des désagréments pour les riverains consiste notamment à :

- identifier du degré de sensibilité du site en listant les activités riveraines ;
- définir les horaires de travail et de livraison ;
- adapter les procédures de livraison et de nettoyage ;
- choisir les techniques (ex : réalisation des fondations avec des pieux forés et non battus, utilisation de matériaux prédécoupés en atelier...) ;
- choisir les matériels (ex : machines insonorisées à la construction, machines à alimentation électrique et non thermique...) ;
- établir la localisation des engins bruyants, pour éviter les réverbérations et les vibrations.

Niveau de bruit aux alentours du chantier		
<i>Base</i>	<i>Performant</i>	<i>Très performant</i>
< 85 dB(A)	75-85 dB(A)	< 75 dB(A)
Niveau de bruit des engins à 10 mètres		
<i>Base</i>	<i>Performant</i>	<i>Très performant</i>
< 85 dB(A)	75-80 dB(A)	< 80 dB(A)

(Source : TRIBU)

Gestion des effluents liquides (cf. Fiche 2 « L'eau » - assainissement).

Les principaux fluides polluants sont :

- les huiles de décoffrage utilisées sur les banches à béton ;
- les laitances de béton issues du lavage des bennes ou des centrales à béton ;
- les peintures, solvants, vernis et autres colles utilisés dans les phases de second œuvre ;
- les carburants et lubrifiants utilisés pour les engins de chantier.

La réduction des rejets polluants, qui peuvent présenter des risques pour la santé et l'environnement, passe par :

- le choix de produits moins nocifs (ex : huiles de décoffrages à base végétale et non minérale) ;
- des précautions en matière de stockage des produits neufs ou usagés (ex : bacs de rétention étanches ; filières de collecte, de traitement ou d'élimination) ;
- le choix de techniques limitant les rejets (ex : système de pulvérisation de l'huile de décoffrage) ;
- des modifications dans le comportement des compagnons (ex : éviter les vidanges sur le site).

Gestion de la propreté

Afin de favoriser l'acceptation du chantier par les riverains, il convient de veiller à son aspect général et donc :

- éviter l'envolée de grosses masses de poussières (système de dépoussiérage des centrales à béton, système de découpe des matériaux...) ;
- nettoyer régulièrement les accès au chantier ;
- favoriser le bétonnage des aires de transit des véhicules ;
- prévoir des aires de lavage pour les véhicules ;
- couvrir les bennes à déchets pour éviter leur envol.

A. Liens utiles

Centre Administratif Municipal

Services Techniques
47, rue du Général Leclerc
92130 Issy-les-Moulineaux
Tel : 01.41.23.80.00
<http://www.issy.com>

ARENE Ile-de-France

94 bis, avenue de Suffren
75015 Paris
Tel : 01.53.85.61.75
<http://www.areneidf.com>

➔ à télécharger :

« Mieux gérer les déchets de chantier de réhabilitation », en commande gratuite sur le site (rubriques HQE/Urbanisme – Publications)

➔ à commander ou à consulter au Service Environnement de la Communauté d'Agglomération :

« Haute Qualité Environnementale dans le bâtiment – chantier à faibles nuisances – propositions de charte régionale » ;

« Mieux gérer les déchets de chantier de réhabilitation. Outils pour les professionnels du bâtiment », 1999, 46 p.

Communauté d'Agglomération Arc de Seine

Service Environnement
3, rue des Galons
92193 Meudon Cedex
Tel : 01.46.29.55.00

Conseil Régional de Picardie

➔ à télécharger ou à consulter au Service Environnement de la Communauté d'Agglomération :

« ECO – guide professionnel. Chantiers du bâtiment », 60 p. (rubriques environnement - déchets).

CHAMBRES CONSULAIRES				
Organisme	Adresse	Téléphone	Télécopie	Site Internet
Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie	21, rue Angiviller 78000 Versailles	01.39.20.58.50	01.39.20.58.78	www.parisiledefrance.cci.fr
Chambre Départementale de Commerce et d'Industrie	6, rue Trois Fontanot 92000 Nanterre	01.46.14.26.26	01.55.17.11.14	www.ccip.fr
Chambre Régionale des Métiers	72, rue de Reuilly 75592 Paris Cedex 12	01.53.33.53.07	01.43.43.71.74	www.cm-idf.fr
Chambre Départementale des Métiers	17 bis, rue Venêts 92000 Nanterre	01.47.29.43.43	01.47.29.43.00	www.cm-nanterre.fr

ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES				
Organisme	Adresse	Téléphone	Télécopie	Site Internet
Fédération Française du Bâtiment (FFB)	33, avenue Kléber 75016 Paris	01.40.69.51.00	01.45.53.58.77	www.ffbatiment.fr
Fédération du Bâtiment Région Ile-de-France	10, rue du Débarcadère 75852 Paris Cedex 17	01.40.55.10.00	01.45.74.12.47	www.ffb-paris-idf.fr
Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB)	46, avenue d'Ivry BP 353 75625 Paris Cedex 13	01.53.60.50.00	01.45.82.49.10	www.capeb.fr
CAPEB Ile-de-France	5 bis, rue de Rochechouart 75009 Paris	01.55.31.94.00	01.55.31.94.01	"
Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)	4, avenue du Recteur Poincaré 75016 Paris	01.40.50.28.28	01.45.25.61.51	www.cstb.fr

CONSEILS TECHNIQUES, AIDES FINANCIERES, INFORMATIONS REGLEMENTAIRES –				
<i>Organisme</i>	<i>Adresse</i>	<i>Téléphone</i>	<i>Télécopie</i>	<i>Site Internet</i>
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) Région Ile-de-France	6-8, rue Jean Jaurès 92807 Puteaux	01.49.01.45.70	01.49.01.45.45	www.ademe.fr/ile-de-france
Agence Régionale de l'Environnement et des nouvelles énergies (ARENE) Région Ile-de-France	94 bis, avenue de Suffren 75015 Paris	01.53.85.61.75	01.40.65.90.41	www.areneidf.com
Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN)	51, rue Salvador Allende 92027 Nanterre Cedex	01.41.20.16.00	01.41.20.16.09	www.eau-seine-normandie.fr
Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) Région Ile-de-France	5, boulevard des Bouvets 92741 Nanterre	01.56.38.02.60	01.46.95.15.01	www.ile-de-france.drire.gouv.fr
Caisse Régionale d'Assurance Maladie Ile-de-France (CRAMIF)	17-19, avenue de Flandre 75954 Paris Cedex 19	01.40.05.32.64	01.40.34.24.41	www.cramif.fr
Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics Région Ile-de-France	221, boulevard Davout 75020 Paris	01.40.31.64.00	01.40.30.57.97	www.oppbtp.fr

CENTRE D'ENFOUISSEMENT TECHNIQUE 1 (Déchets Industriels Spéciaux)	
<i>Adresse</i>	<i>Téléphone</i>
Guitrancourt (78)	01.34.78.79.33
Villeparisis (91)	01.64.27.93.04
CENTRE D'ENFOUISSEMENT TECHNIQUE 2 (Déchets Ultimes)	
<i>Adresse</i>	<i>Téléphone</i>
Fouju (77)	01.64.52.17.97
Isles-les-Meldeuses (77)	01.64.35.51.39
Soignolles-en-Brie (77)	01.49.56.21.56
Arnouville-les-Mantes (78)	01.30.42.66.86
Brueil-en-Vexin (78)	01.34.75.42.44
Vert-le-Grand (91)	01.64.56.14.44
Epinay-Champlatreux (95)	01.34.29.36.00
Plessis-Gassot (95)	01.39.88.77.47

B. Références réglementaires

Déchets

Loi du 13 juillet 1992 modifiant la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux. Elle définit la notion de déchet « ultime » et stipule qu'à partir du 1^{er} juillet 2002, seuls ces déchets pourront être mis en centre d'enfouissement technique. Il en découle que tous les déchets non valorisés devront être soumis à un traitement adapté. Cette loi introduit d'autres principes importants, notamment la nécessité de valorisation des déchets.

Décret du 20 juillet 1998 relatif à la prise en compte des exigences liées à l'environnement, dans la conception et la fabrication des emballages.

Décret du 15 mai 1997 relatif à la classification des déchets dangereux.

Décret du 13 juillet 1994 relatif aux déchets d'emballage dont les détenteurs ne sont pas les ménages (obligation de valorisation par réemploi, recyclage ou incinération avec récupération d'énergie si le volume hebdomadaire est supérieur à 1 100 litres ou si le volume n'est pas repris par le service de collectes de la commune).

Décret du 2 octobre 1992 relatif à la mise sur le marché, à l'utilisation et à l'élimination de certaines substances et préparations dangereuses.

Arrêté du 9 septembre 1997 relatif aux décharges existantes et aux nouvelles installations de stockage de déchets ménagers et assimilés.

Arrêté du 18 décembre 1992 relatif à la prise en compte des exigences liées à l'environnement, dans la conception et la fabrication des emballages.

Circulaire du 15 Février 2000 impliquant une meilleure organisation de la gestion par le tri et la valorisation des déchets produits par les professionnels du bâtiment.

Circulaire du 28 avril 1998 relative à la mise en œuvre et l'évolution des plans départementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

Circulaire du 13 avril 1995 relative à la mise en application du décret n°94-609 concernant les déchets d'emballages dont les détenteurs ne sont pas les ménages.

Circulaire du 5 janvier 1995 relative aux centres de tri de déchets ménagers pré-triés et de déchets industriels et commerciaux assimilés aux déchets ménagers.

Directive Européenne du 20 décembre 1994 relative aux emballages et aux déchets d'emballages.

Bruit

Code du travail relatif à la protection des travailleurs contre le bruit sur les chantiers.

Protections > à 85 dB(A) : protections individuelles à mettre à la disposition des travailleurs.

Protections > à 90 dB(A) : protections auditives obligatoires et programme de réduction du bruit à mettre en place.

Code de la Santé Publique.

Loi du 13 juillet 1992 relative à la lutte contre le bruit, avec pour objectif la prévention de la propagation des bruits pouvant créer des troubles aux personnes et à leur santé, ou nuire à l'environnement. Elle concerne la limitation du niveau sonore des objets et activités bruyants, les caractéristiques acoustiques des transports et constructions, la qualité acoustique des bâtiments sensibles.

Décret du 18 avril 1995 relative à la protection des riverains.

Décret du 23 janvier 1995 relatif à la lutte contre les objets bruyants et les dispositifs d'insonorisation.

Décret du 21 avril 1988 transcrivant en droit français les dispositions d'une directive européenne fixant deux principes : réduire le bruit au niveau le plus bas possible compte tenu des techniques disponibles et ne pas exposer les travailleurs à des niveaux incompatibles avec leur santé.

Arrêté du 12 mai 1997 fixant les dispositions communes applicables aux matériels et aux engins de chantier.

Arrêté municipal du 11 juin 1997 relatif à la lutte contre le bruit.

Arrêté municipal du 6 juillet 1987 relatif à la lutte contre le bruit.

Arrêté municipal du 5 juin 1989 relatif à la tenue des chantiers affectant la voirie et l'environnement.
Eau

Règlement communal d'assainissement – novembre 2002.

Décret du 21 novembre 1979 relatif aux détenteurs d'huiles minérales ou synthétiques usagées.

Décret du 8 mars 1977 relatif au déversement des huiles et des lubrifiants neufs ou usagers dans les eaux superficielles, souterraines et de mer.

ANNEXE – FICHE 1

Synthèse des exigences dans les différentes phases d'un projet

Nuisances aux riverains	PROGRAMME Maître d'ouvrage : définition des exigences. APD / APS / PRO / DCE / CHANTIER Maître d'oeuvre : Identification du degré de sensibilité du site (activités riveraines...); Définition des heures de travail et de livraison ; Définition des procédures de livraison (aires d'accès) et de nettoyage (aires de lavage, systèmes de dépoussiérage...) ; Description des techniques de mise en œuvre ; Description du type de matériel ; Élaboration d'un plan d'utilisation des engins bruyants. Information (panneaux sur les palissades, brochures, réunions publiques...) DCE / CHANTIER Entreprises : respect des exigences du maître d'ouvrage et des propositions du maître d'œuvre dans le CCTP, apport de réponses complémentaires et justification par écrit des actions à mettre en œuvre.
Santé et Sécurité des Ouvriers	PROGRAMME Maître d'ouvrage : définition des exigences. APD / APS / PRO / DCE / CHANTIER Maître d'oeuvre : Description des produits et matériaux (nocivité). Description des techniques de mise en œuvre (bruit). Description du type de matériel (bruit, sécurité). ⇒ fiches de déclaration, fiches de sécurité... DCE / CHANTIER Entreprises : respect des exigences du maître d'ouvrage et des propositions du maître d'œuvre dans le CCTP, apport de réponses complémentaires et justification par écrit des actions à mettre en œuvre.
Gestion des effluents liquides	PROGRAMME Maître d'ouvrage : définition des exigences. APD / APS / PRO / DCE / CHANTIER Maître d'oeuvre : Choix des produits (huiles de décoffrage...). Système de rétention, de traitement et de recyclage (laitance et résidus de béton...). DCE / CHANTIER Entreprises : respect des exigences du maître d'ouvrage et des propositions du maître d'œuvre dans le CCTP, apport de réponses complémentaires et justification par écrit des actions à mettre en œuvre.
Gestion des déchets	PROGRAMME Maître d'ouvrage : définition des exigences. APD / APS / PRO / DCE / CHANTIER Maître d'oeuvre : Choix des techniques constructives, des produits et matériaux qui déterminent la quantité et la nature des déchets. Identification des conditions de collecte et de traitement des déchets au niveau local (consultation du plan départemental d'élimination des déchets...). Réduction des déchets à la source (généralisation du calepinage, modes d'approvisionnement...). Elaboration d'un plan logistique pour la collecte sélective des déchets. Formation du personnel de chantier. DCE / CHANTIER Entreprises : respect des exigences du maître d'ouvrage et des propositions du maître d'œuvre dans le CCTP, apport de réponses complémentaires et justification par écrit des actions à mettre en œuvre.

DESCRIPTION DU THEME

A. Objectifs

- économiser l'eau potable ;
- assainir les eaux usées ;
- gérer les eaux pluviales ;
- prévenir le risque d'inondation.

B. Moyens

- maîtrise des besoins ;
- utilisation de matériels performants ;
- entretien des réseaux ;
- augmentation des surfaces perméables ;
- conception d'espaces de stockage des eaux pluviales.

C. Liens avec les cibles HQE

- Cible n°5 « gestion de l'eau ».

ORIENTATIONS LOCALES

La Ville a bénéficié en 2002 de l'aide technique et financière de l'Agence Régionale de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) pour réaliser un conseil d'orientation énergétique sur 40 bâtiments municipaux. Cette étude globale a permis de détecter les dysfonctionnements (eau, électricité, chauffage) et de lister des pistes d'action (remplacement du matériel, sensibilisation des usagers...).

Par ailleurs, la Ville projette d'exploiter son réseau d'eaux souterraines afin de rationaliser l'utilisation de l'eau potable dans divers domaines (arrosage des espaces verts, nettoyage de la voirie, lavage des véhicules), de décharger le réseau d'assainissement et de valoriser le patrimoine urbain (alimentation des fontaines...).

Enfin, la ville dispose d'un règlement d'assainissement, actualisé en 2002, qui détermine les conditions ainsi que les modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans le réseau communal et dans le réseau départemental.

➔ cf. diagnostic du PLU : 8.3 – « l'approvisionnement et le traitement des eaux ».

RECOMMANDATIONS

Eau potable

Les actions portent à la fois sur la conception du réseau et sur le choix des équipements :

- sécurité du réseau pour éviter les fuites ;
- conduite des points de puisage pour éviter le gaspillage :
 - réducteurs de pression pour régulariser le débit et éviter un vieillissement prématuré des composants ;
 - réducteurs de débits pour diminuer les consommations ;
 - robinets ou chasses d'eau à double commande (3 / 6 litres) ;
 - robinets mitigeurs pour régler la température de l'eau ;
- installation de compteurs pour responsabiliser les usagers et éviter les dérives.

Le surcoût induit par l'installation d'équipements performants est faible, sans compter le potentiel d'économies réalisables.

Eaux pluviales

→ cf. règlement du PLU (article 4.2.2. Eaux pluviales).

Le ruissellement des eaux pluviales en milieu urbain induit :

- un traitement en station d'épuration, pour la partie écoulée dans le réseau d'assainissement ;
- un risque de pollution des nappes phréatiques, pour la partie infiltrée dans le milieu naturel ;
- un risque d'inondation par surcharge du réseau d'assainissement.

La gestion des eaux pluviales nécessite de :

- réduire l'imperméabilisation ;
- maintenir voire créer des surfaces végétales ;
- concevoir des espaces de stockage.

Toiture végétale

Ce système de stockage immédiat et temporaire permet de ralentir le ruissellement des eaux pluviales. Au total, 50 à 90 % des eaux pluviales peuvent être stockés sur quelques centimètres. Un petit parapet en pourtour de toiture permet de retenir les eaux pluviales et de l'évacuer à faible débit.

- *Mode extensif :*
 - support de 3 à 15 cm environ ;
 - 30 à 300 kg/m² (capacité maximale en eau) ;
 - peu d'entretien et pas d'arrosage ;
 - végétation de type sédum (petite plante grasse), mousse, plantes vivaces.
- *Mode semi-intensif :*
 - support de 15 à 30 cm environ ;
 - 120 à 350 kg/m² ;
 - entretien modéré (arrosage en période sèche) ;
 - végétation de type gazon à croissance lente, plantes vivaces, arbustes.

⊗ Avantages :

- pas de consommation d'espace au sol ;
- intégration à tout type de bâtiment.
- renforcement du confort thermique ;
- filtration naturelle des poussières, amélioration de la qualité de l'air, régulation de l'humidité.

⊗ Veiller à : recourir aux services d'une entreprise qualifiée pour garantir une étanchéité optimale et assurer l'entretien.

Perméabilité des revêtements

Les revêtements poreux favorisent l'infiltration naturelle des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants...).

Chaussée à réservoir

Cette structure permet de stocker les eaux pluviales dans le corps de la chaussée (voirie, parking), qui doit se composer de pierres calcaires et qui peut être recouvert :

- soit d'un enrobé imperméable doté d'un système d'avaloirs et de bassins pour collecter et diffuser les eaux pluviales dans le réservoir ;
- soit d'un enrobé poreux qui filtrent les eaux pluviales vers le réservoir.

Les eaux sont ensuite évacuées vers un exutoire naturel ou vers le réseau.

⊗ Avantages :

- intégration dans le milieu urbain sans consommation d'espace ;
- filtration des polluants par décantation ;
- réduction des bruits de roulement et amélioration de l'adhérence des véhicules.

⊗ Veiller à : la régularité de l'entretien pour limiter le risque de colmatage (curage des bouches d'injection).

Tranchée drainante

Si la couche superficielle du sol est suffisamment perméable, les eaux de ruissellement peuvent être recueillies temporairement par une tranchée drainante avant infiltration dans le sol ou évacuation vers le réseau collectif. Cet ouvrage superficiel (1 mètre de profondeur environ) et linéaire peut être revêtu d'un enrobé drainant, d'une dalle de béton, de galets ou de pelouse pour être intégré dans un aménagement urbain (espace vert voie d'accès...).

☒ Avantages :

- intégration dans le paysage urbain en raison d'une faible emprise au sol ;
- mise en œuvre facile et bien maîtrisée.

☒ Veiller à : la qualité des eaux infiltrées pour limiter le risque de pollution des nappes phréatiques.

Puits d'infiltration

Ce dispositif assure le transit des eaux pluviales de la toiture vers les couches perméables du sol, après décantation. L'infiltration s'effectue par le fonds du puits et éventuellement par les parois.

☒ Avantages :

- conception simple et large utilisation ;
- intégration au tissu urbain en raison d'une faible emprise au sol ;
- entretien limité au nettoyage annuel du regard de décantation et au remplacement périodique du gravier et du sable.

☒ Veiller à : recourir aux services d'une entreprise qualifiée pour la mise en œuvre et l'entretien afin de limiter le risque de colmatage et pollution des nappes phréatiques.

Noue paysagère

Ce fossé large et peu profond avec des rives en pente douce permet de stocker un épisode pluvial décennal ou d'écouler un épisode pluvial centennal.

Les eaux pluviales sont collectées soit par l'intermédiaire de canalisations depuis la toiture ou la chaussée, soit directement par ruissellement sur les surfaces adjacentes, puis évacuées vers un exutoire (réseau, puits ou bassin) ou infiltrées dans le sol.

☒ Veiller à : l'entretien régulier pour éviter les nuisances (stagnation).

Bassin

Les eaux pluviales sont stockées dans un bassin avant d'être évacuées vers un exutoire de surface (bassin de retenue) ou infiltrées dans le sol (bassin d'infiltration).

☒ Avantages : intégration dans un aménagement urbain (espace vert, terrain de sport...).

☒ Veiller à :

- la sécurité et le confort des riverains (nuisances liées à la stagnation de l'eau) ;
- la qualité de la nappe phréatique pour les bassins d'infiltration.

Au-delà des aspects sanitaires et sécuritaires (risques de pollution et d'inondation), la récupération des eaux pluviales permet d'économiser de l'eau potable pour des usages non domestiques (arrosage des espaces verts, lavage de véhicules, nettoyage de la voirie et des locaux, alimentation de chasses d'eau).

Collectées depuis la toiture ou le sol, les eaux pluviales sont traitées puis stockées dans une citerne spécifique à l'abri de la lumière, de la chaleur et du froid, avant d'alimenter un réseau impérativement indépendant de celui d'eau potable.

La loi du 20 décembre 2001 requiert une eau potable pour tous les réseaux destinés aux usages domestiques. Il convient donc de demander une autorisation à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) des Hauts-de-Seine en amont du projet.

Assainissement

➔ cf. règlement du PLU (article 4.2. Assainissement).

Prévenir le risque d'inondation

- identifier les rejets existants et à venir ;
- déterminer les sites sensibles (zones inondables et secteurs en charge lors de fortes précipitations) ;
- définir les volumes d'eaux pluviales à prendre en compte sur le site ;
- prévoir l'évacuation des eaux pluviales et/ou la création d'un bassin de rétention ;
- installer un système de protection contre le refoulement du réseau ;
- éviter l'obturation du réseau ;
- prévoir en place une aire de lavage en phase chantier ;
- assurer l'entretien des ouvrages (branchement, installation de prétraitement, nettoyage des fosses de dessablage-déshuilage, entretien des pompes...) ;
- effectuer un curage et/ou une inspection télévisuelle (ITV) du collecteur avant et après travaux.

Eviter les pollutions

- identifier les rejets existants et à venir ;
- maîtriser les rejets tant en phase provisoire qu'en phase définitive ;
- déterminer la filière adaptée pour l'évacuation des eaux de lavage, des eaux pluviales, des eaux usées, des eaux industrielles et des eaux d'exhaure le cas échéant en phase provisoire ;
- effectuer une demande de raccordement auprès des services municipaux ou départementaux (demande de raccordement provisoire de chantier pour les cantonnements et la construction, demande de raccordement définitif...) ;
- réaliser les raccordements déterminés soit en milieu naturel, soit dans le réseau d'assainissement, soit vers une filière spécifique ;
- établir une convention spéciale de déversement et/ou de prétraitement ;
- assurer l'entretien des ouvrages (branchement, installation de prétraitement, nettoyage des fosses de dessablage-déshuilage, entretien des pompes...).

Pérenniser le réseau

- identifier les réseaux existants et les services gestionnaires ;
- prendre connaissance des règles en vigueur ;
- vérifier l'état et les capacités du réseau, des branchements et ouvrages annexes ;
- identifier les rejets existants et à venir ;
- assurer l'entretien et les réfections nécessaires.

Liens utiles

Agence de l'eau Seine-Normandie (AESN)

51, rue Salvador Allende
92027 Nanterre Cedex
Tel : 01.41.20.16.00
Fax : 01.41.20.16.09
<http://www.eau-seine-normandie.fr>

ARENE Ile-de-France

94 bis, avenue de Suffren
75015 Paris
Tel : 01.53.85.61.75
<http://www.areneidf.com>

➔ à télécharger :

« Quelle gestion alternative de l'eau dans les constructions HQE et les projets urbains ? » (rubriques HQE/Urbanisme – Forum Régional de la Haute Qualité Environnementale)
« Une méthode de diagnostic des consommations d'eau suivie des résultats de l'application de cette méthode sur un lycée » (rubriques HQE/Urbanisme – outils à télécharger)

Centre Administratif Municipal

Services Techniques – Service Assainissement
47, rue du Général Leclerc
92130 Issy-les-Moulineaux
Tel : 01.41.23.80.00
<http://www.issy.com>

Conseil Général des Hauts-de-Seine

Pôle Environnement et Cadre de Vie
Direction de l'Eau
2-16, boulevard Soufflot
92000 Nanterre Cedex
01.47.29.30.31
<http://www.cg92.fr>

Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) des Hauts-de-Seine

Service Santé Environnement
130, rue du 8 mai 1945
92021 Nanterre Cedex
Tel : 01.40.97.96.22
Fax : 01.40.97.96.23
<http://ile-de-france.sante.gouv.fr/dep92/>

Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF)

14, rue Saint-Benoît
75006 Paris
Tel : 01.53.45.42.42
Fax : 01.53.45.42.79
<http://www.sedif.com>

Références réglementaires

Code de la construction et de l'habitation

Code de l'urbanisme

Code de la santé publique (articles L. 33 et L. 36 : obligation de raccordement des constructions au réseau d'assainissement).

Loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.

Loi du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution.

Décret du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine.

Décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Ce décret encourage les collectivités à réduire le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif. Lorsque la surface d'aménagement est inférieure à un hectare, il convient de veiller à l'évacuation des eaux de ruissellement, notamment par la mise en œuvre de solutions alternatives pour alléger le réseau. Lorsque la surface d'aménagement est supérieure à un hectare, les solutions alternatives sont soumises à la Mission Inter Services de l'Eau (MISE).

Décret du 21 octobre 1993 relatif à la procédure applicable aux opérations entreprises dans le cadre de l'article 31 de la loi du 3 janvier 1992 (interventions d'urgence de la collectivité).

Décret du 29 mars 1993 (nomenclature et procédure).

Arrêté du 21 juin 1996 fixant les prescriptions techniques minimales relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

Arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

Arrêté du 22 décembre 1994 relatif à la surveillance des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

Circulaire du 17 février 1997 relative à l'assainissement collectif des communes – ouvrages de capacité inférieure à 120 kg DBO5/jour (2000 EH).

Recommandations du 12 mai 1995 relatives à la mise en application du décret du 3 juin 1994 et de l'arrêté du 22 décembre 1994.

Règlement sanitaire départemental rédigé à l'aide des documents suivants :

- règlement sanitaire départemental du 22 mai 1980 ;
- arrêté du 21 décembre 1982 ;
- arrêté du 24 octobre 1983 ;
- arrêté du 16 octobre 1984 ;
- arrêté du 27 février 2000.

➔ téléchargeable sur <http://www.hauts-de-seine.pref.gouv/data/sanitaire.pdf>

Règlement communal d'assainissement - novembre 2002.

Directive européenne du 21 mai 1991 sur les eaux résiduaires urbaines.

FICHE 3

L'ÉNERGIE

I. DESCRIPTION DU THEME

A. Objectifs

- éviter le gaspillage des ressources naturelles ;
- limiter les émissions de gaz à effet de serre.

B. Moyens

- choix architecturaux, à partir d'une conception bioclimatique (implantation, orientation, gabarit disposition relatives des bâtiments ; matériaux de construction ; taille et orientation des vitrages ; disposition et dimension des pièces...) ;
- choix des installations, à partir de l'évaluation des besoins par usage (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, climatisation, rafraîchissement, éclairage) ;
- recours aux énergies renouvelables pour au moins 10% des consommations d'énergie.

C. Liens avec les cibles HQE

- Cible n°1 « relations harmonieuses du bâtiment avec son environnement immédiat ».
- Cible n°2 « choix des procédés et produits de la construction ».
- Cible n°4 « gestion de l'énergie ».
- Cible n°8 « confort hygrothermique ».

II. ORIENTATIONS LOCALES

Consciente des enjeux environnementaux et économiques relatifs au fonctionnement de ses bâtiments, la Ville d'Issy-les-Moulineaux s'est engagée dans une démarche de maîtrise de l'énergie.

Chaque année, un bureau d'études réalise un suivi de la saison de chauffe des bâtiments municipaux (analyse des consommations et des factures, contrôle des installations...).

- 2001 : recrutement au Service Environnement d'un emploi-jeune spécifiquement dédié à l'économie des flux ;
- 2002 : réalisé d'un conseil d'orientation énergétique (eau, électricité, chauffage) sur 40 bâtiments en partenariat avec l'ADEME ;
- 2004 : réalisation d'un pré-diagnostic renforcé dans les bâtiments les plus consommateurs.

Dans l'optique de réduire les charges locatives et d'améliorer le confort des usagers, l'OPHLM d'Issy-les-Moulineaux a réalisé en 1996 une opération de 95 logements à faibles besoins énergétiques, à partir d'une conception bioclimatique (isolation des parois opaques ; double vitrage peu émissif, ouverture au sud...).

A noter que certains secteurs de la Ville sont couverts par le réseau de la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU), qui distribue la chaleur produite sous forme de vapeur ou d'eau chaude dans des installations thermiques utilisant divers combustibles (gaz, déchets, fioul et charbon).

Ainsi, la CPCU achète au SYCTOM la vapeur produite par l'usine d'incinération des ordures ménagères située Quai Stalingrad pour fournir en chauffage 60 000 logements. La future usine, située Quai Roosevelt, permettra à la CPCU d'alimenter 79 000 logements, évitant ainsi 110 000 tonnes équivalent pétrole (tep).

➔ cf. carte p. 39.

A. Performances de l'enveloppe

1. Matériaux

➔ cf. règlement du PLU (article 11.1 Matériaux).

L'inertie thermique des matériaux de construction réside dans leur capacité à stocker et à déstocker de l'énergie et définit la vitesse de réchauffement ou de refroidissement. Ce paramètre conditionne en partie le confort hygrothermique et les consommations énergétiques.

Par ailleurs, l'analyse du cycle de vie (ACV) permet d'identifier les impacts environnementaux des matériaux durant les phases fabrication - transport - mise en œuvre - entretien - renouvellement, notamment dans le domaine de l'énergie.

Consommations d'énergie primaire pour fabriquer 1 tonne de matériau (kWh)

béton, plâtre, bois, brique	< 1 000
verre, isolant laine minérale	4 000 à 6 000
acier, cuivre	7 000 à 12 000
composant PVC, polyéthylène, isolant polystyrène expansé, isolant mousse polyuréthane	15 000 à 27 000
acier inox, aluminium	> 30 000

Source : ADEME, « Qualité environnementale des bâtiments ».

Économie de ressources et d'énergie dans le choix des matériaux

	Base	Performant	Très performant
Énergie primaire en fabrication	1 200 kWh/m ²	< 1 000 kWh/m ²	< 800 kWh/m ²
Part de matières premières renouvelables	0,3 %	> 1,5 %	> 8 %
Part de matières recyclées	0 %	> 1 %	> 3 %

Source : ADEME, « Qualité environnementale des bâtiments ».

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 préconise l'utilisation du bois dans la construction. En effet, ce matériau renouvelable présente de nombreux avantages :

- faible consommateur d'énergie pour sa production, sa transformation et son utilisation ;
- bon isolant (12 fois plus que le béton, 350 fois plus que l'acier, 1 500 fois plus que l'aluminium) ;
- source de fixation de carbone (1 m³ = 1 tonne de CO₂) ;
- recyclable ou valorisable (production d'énergie renouvelable).

La notion gestion durable des exploitations forestières, qui résulte du Sommet de la Terre de Rio (1992) pour concilier les paramètres écologiques, économiques et sociaux, doit être garantie. Si les acteurs de la filière bois (propriétaires, industriels, distributeurs) s'engagent volontairement dans une démarche d'éco-certification, seuls deux organismes fédérateurs prévalent actuellement sur le marché (avec 70 des 100 millions d'hectares de forêts certifiées dans le monde) :

- le Programme Européen des Forêts Certifiées (PEFC) ;
- the Forest Stewardship Council (FSC).

En France, l'accord-cadre « Bois Construction Environnement », signé en mars 2001 par l'Etat et les représentants de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'œuvre et des entreprises, devrait favoriser le développement du bois dans le bâtiment.

Part du bois-construction dans un bâtiment

	Base	Performant	Très performant
Poids	15 kg / m ²	> 20 kg / m ²	> 40 kg / m ²
Proportion	0,7 %	> 1 %	> 2 %

Source : ADEME, « Qualité environnementale des bâtiments ».

2. Isolation

Les déperditions thermiques, qui induisent des consommations d'énergie supplémentaires, des problèmes d'inconfort (sensation de paroi froide) et des dégradations (condensation, moisissures), relèvent des mécanismes de :

- conduction : surfaces du bâtiment (toiture, murs, vitrages) et jonctions entre les parois (ponts thermiques) ;
- convection (mouvements d'air provoqués par la ventilation ou le vent).

Le choix du type de façade détermine les modalités d'isolation et donc de traitement des ponts thermiques ainsi que la perméabilité à l'air des parois opaques (infiltrations par grand froid ou grand vent). Plusieurs techniques existent, en fonction des modes de construction : l'isolation intérieure, l'isolation extérieure, l'isolation intégrée, l'isolation répartie. Bien que dominante en France, l'isolation intérieure génère le plus de ponts thermiques, mais des solutions de corrections commencent à émerger.

Si pendant longtemps le vitrage a constitué le point faible de l'isolation d'un bâtiment, l'évolution des techniques permet de remédier aux problèmes thermiques hivernaux (vitrages peu et très peu émissifs). Le développement d'un double vitrage performant permet de réaliser de grandes surfaces vitrées pour favoriser l'éclairage naturel et les apports solaires passifs.

Le choix des menuiseries extérieures doit s'appuyer sur leur qualité thermique et leur étanchéité (air, eau) sans négliger les modalités d'entretien. Les menuiseries performantes permettent de réduire de 2 à 4 fois les déperditions courantes.

3. Zones tampons

L'organisation de l'espace intérieur doit privilégier l'implantation des pièces peu ou non chauffées (buanderie, cellier, garage, escalier, couloir...) au nord. Ces zones tampons renforcent l'isolation entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment du côté le plus exposé au froid et permettent de réduire jusqu'à 30% les déperditions thermiques totales.

4. Vérandas

Ces espaces de transition entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment permettent de capter, stocker et transférer (par contact ou par ventilation) les apports solaires pour garantir une partie du chauffage en hiver.

Les vérandas sont destinées à être occupées par intermittence, en fonction des périodes d'ensoleillement et donc des variations de température.

L'isolation de l'enveloppe extérieure de la véranda doit garantir une étanchéité à l'air tandis que la masse thermique des jonctions entre le bâtiment et la véranda doit assurer la captation de la chaleur le jour et sa diffusion la nuit.

L'orientation de la véranda au sud optimise ses performances énergétiques mais d'autres dispositions sont envisageables :

- sud-sud-est et sud-sud-ouest (réduction d'environ 5 % des apports solaires) ;
- sud-est et sud-ouest (réduction d'environ 15 % des apports solaires) ;
- est et ouest (réduction d'environ 45 % des apports solaires).

La ventilation d'une véranda, essentielle pour le confort d'été, peut résulter de la possibilité d'ouvrir 20 à 30 % de la surface vitrée. Celle-ci doit par ailleurs être limitée pour éviter les surchauffes.

La toiture de la véranda doit être de petite dimension afin de ne pas masquer le soleil en hiver.

5. Protections solaires

Si les apports solaires constituent une source d'économie d'énergie non négligeable pendant la saison de chauffe, il convient de se prémunir en amont du projet des effets néfastes qui peuvent survenir dès la mi-saison (surchauffe, éblouissement). L'installation de protections solaires, fixes ou mobiles, doit s'intégrer dans le parti architectural.

6. Végétation

La végétation contribue à la régulation hygrothermique du bâtiment :

- arbres à feuilles persistantes au nord pour se protéger des vents dominants ;
- arbres à feuilles caduques au sud pour se protéger du soleil l'été et laisser pénétrer le soleil l'hiver ;
- espace vert en pied de façade pour limiter la diffusion du rayonnement solaire en été ;
- toiture végétale pour renforcer l'isolation et l'inertie thermiques.

B. Performances des installations techniques

1. Chauffage

La production de chauffage peut être :

- individuelle, avec émission de la chaleur par le même appareil (radiateurs à gaz indépendants ou convecteurs électriques...) ;
- centralisée, avec émission de la chaleur du générateur (chaudière, pompe à chaleur, sous-station de réseau urbain) vers les émetteurs (radiateurs, plancher chauffant, plinthes chauffantes, bouches d'air chaud...), à travers un réseau de distribution (tuyaux d'eau ou gaines d'air).

A noter que le réseau de la CPCU couvre une partie du territoire communal.

➔ cf. « orientations locales » p. 27 ; « liens utiles » p. 33 ; carte p. 39.

Les consommations d'énergie pour le chauffage dépendent :

- du site :
 - conditions météorologiques (températures extérieures, ensoleillement, vent) ;
 - énergies localement disponibles ;
- du bâtiment :
 - forme (compacte ou non) et implantation (par rapport au soleil et au vent) ;
 - usage (bureaux, enseignement...) ;
 - fréquence d'utilisation (programmation thermique par zone en fonction de l'intermittence) ;
- des équipements du bâtiment :
 - qualité de l'isolation (murs, combles, vitrages) ;
 - fonctionnement de la ventilation (débits de renouvellement d'air) ;
 - type et qualité de l'installation (générateur, distribution, émetteurs, système de gestion) ;
- du comportement des usagers ;
- de l'utilisation de systèmes innovants (cogénération, plancher solaire, pompe à chaleur...)

➔ cf. annexe p. 36.

Le choix de l'installation de chauffage doit s'effectuer en fonction des critères :

- de performance énergétique (rendements des générateurs, des circuits de distribution, des émetteurs) ;
- de performance environnementale (générateurs à faibles émissions de polluants, disponibilité et modalités d'approvisionnement de l'énergie) ;
- de confort (température de surface des émetteurs, gradients verticaux, hygrométrie) ;
- de gestion, d'entretien et de maintenance ;
- de coût global.

Le choix et le dimensionnement de l'installation de chauffage doit prolonger les efforts de qualité de conception du bâtiment (isolation de l'enveloppe, solarisation).

Des outils de « simulation dynamique » peuvent s'avérer utiles pour arbitrer entre différentes solutions architecturales et techniques.

2. Eau chaude sanitaire

Une installation d'eau chaude sanitaire se compose d'un système de production associé ou non à un stockage, d'un circuit de distribution et d'équipements pour les points de puisage.

Les systèmes de production peuvent être centralisés (avec couplage ou non avec l'installation de chauffage) ou décentralisés, et instantanés (au fur et à mesure des tirages lorsque les puisages sont courts, localisés et relativement peu fréquents) ou à accumulation (ballons de stockage d'un volume suffisant pour répondre aux appels de points).

Les circuits de distribution peuvent être simples (raccord direct entre le générateur d'eau chaude et les points de puisage) ou à boucle de circulation (lorsque les besoins sont importants).

Les consommations d'énergie pour la production d'eau chaude sanitaire dépendent :

- de l'usage du bâtiment :
 - hébergement ou non ;
 - cuisine collective ou non ;
 - niveau de température de l'eau froide ;
- de l'installation :
 - rendement de production, isolation et implantation du ballon de stockage, implantation et calorifugeage des canalisations de distribution ;
- de l'utilisation de systèmes innovants ➔ cf. annexe p. 36.

3. Ventilation

La ventilation doit assurer l'apport nécessaire d'air neuf hygiénique aux occupants des locaux, éviter la dégradation du bâtiment sous l'effet de la condensation, limiter les nuisances olfactives et évacuer les polluants.

Le choix du système de ventilation, qui doit relever d'un compromis entre l'usage du bâtiment et les consommations électriques induites, peut influencer sur la répartition des locaux.

La ventilation peut être :

- naturelle, au moyen de conduits utilisant le tirage thermique et les effets du vent ou par ouverture des fenêtres, mais les débits de renouvellement d'air sont alors difficiles à contrôler et peuvent engendrer des déperditions en hiver ;
- mécanique, au moyen de ventilateurs permettant de contrôler les débits d'air neuf mais induisant des consommations électriques importantes ;
 - ⇒ simple flux (aspiration de l'air à l'intérieur par des ventilateurs pour l'évacuer vers l'extérieur à travers des gaines) ;
 - ⇒ double flux (réseau d'insufflation d'air neuf et réseau d'extraction d'air vicié, avec possibilité de transfert de chaleur à travers un échangeur) : baisse des déperditions (de 50 à 60 %) et absence de bouches d'entrée d'air souvent sources de bruit.

Les consommations d'énergie pour la ventilation dépendent :

- de son bon dimensionnement (débits de renouvellement d'air nécessaires) ;
- de la régularité de son entretien (gainés, entrées d'air...) ;
- de son arrêt en périodes d'inoccupation.

4. Climatisation

La climatisation permet de garantir un niveau de température et d'hygrométrie constant dans les locaux, quelles que soient les conditions extérieures.

La climatisation induit de fortes consommations énergétiques et le recours à fluides frigorigènes néfastes pour la couche d'ozone, mais s'avère parfois indispensable (salles informatiques, salles de congrès, immeubles de grande hauteur...).

Les consommations d'énergie pour la climatisation dépendent :

- du site (températures, hygrométrie, ensoleillement)
- du bâtiment
- apports internes de chaleur (dimensionnement des équipements, choix d'appareils économes, gestion de l'éclairage et de la ventilation) ;
- inertie thermique de l'enveloppe ;
- vitrage (taille et forme) ;
- installation de protections solaires...

Les choix de conception et de gestion du bâtiment peuvent supprimer la nécessité d'une climatisation ou du moins en réduire le dimensionnement et les consommations.

Par ailleurs, des solutions techniques permettent de limiter l'impact de la climatisation sur l'environnement (fluides frigorigènes) : machines à compression, installation gaz, trigénération...

Enfin, au système de climatisation peut se substituer celui du rafraîchissement, qui permet un maintien ou un abaissement de la température intérieure du bâtiment de quelques degrés par rapport à l'extérieur. Cette solution nécessite une puissance frigorifique moindre (environ de 50 %), une régulation plus simple, un coût d'investissement plus faible (de 20 à 40 %) et une consommation d'énergie moins élevée. Le rafraîchissement peut s'opérer par circulation d'eau froide (10 à 15 °C) dans le sol ou le plafond mais aussi par la ventilation mécanique double flux.

5. Eclairage

Les consommations d'énergie pour l'éclairage dépendent :

- du site (ensoleillement, ombre)
- du bâtiment :
 - taille, orientation, inclinaison, position des vitrages et systèmes d'occultation ;
 - type d'activité, exploitation, entretien préventif et curatif.
- de l'installation (efficacité des lampes et des luminaires ; gestion de l'intermittence ; plan d'entretien et de maintenance) ;
- des besoins d'éclairement (recommandations de l'Association Française de l'Eclairage) ;
- du comportement des usagers.

Le choix des lampes (incandescentes ou fluorescentes), des appareils d'alimentation, des luminaires (diffusion de la lumière et protection des lampes) et des systèmes de commande (simples interrupteurs, équipements automatiques d'allumage et d'extinction avec possibilité de programmation par zone) influe sur la consommation électrique.

A. Liens utiles**ADEME Ile-de-France**

6-8, rue Jean Jaurès
92807 Puteaux Cedex
Tel : 01.49.01.45.47
Fax : 01.49.00.06.84
www.ademe.fr

ARENE Ile-de-France

94 bis, avenue de Suffren
75015 Paris
Tel : 01.53.85.61.75
www.areneidf.com

Association Française de Normalisation (AFNOR)

11, avenue Francis de Pressensé
93571 Saint-Denis La Plaine Cedex
Tel : 01.41.62.80.00
Fax : 01.49.17.90.00
www.afnor.fr

Association Technique Energie Environnement (ATEE)

47, avenue Laplace
94117 Arcueil Cedex
Tel : 01.46.56.91.43
<http://www.atee.fr>

Comité de Liaison Energies Renouvelables (CLER)

2B, rue Jules Ferry
93100 Montreuil-sous-Bois
Tel : 01.55.86.80.00
<http://www.cler.org>

Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE)

9, rue du Docteur Berger
92330 Sceaux
Tel.: 01.41.87.84.40
Fax : 01.46.60.55.88
www.archi.fr/CAUE92

Comité National pour le Développement du Bois (CNDB)

6, avenue Saint-Mandé
75012 Paris
Tel : 01.53.17.19.60
Fax : 01.43.41.11.88
www.cndb.org

Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU)

185, rue de Bercy
75579 Paris Cedex 12
Tel : 01.44.68.66.48 (habitat privé)
Tel : 01.44.68.68.79 (habitat public)
Tel : 01.44.68.65.53 (tertiaire et industrie)
<http://www.cpcu.fr>

Ministère de l'Industrie

Direction Générale de l'Energie et des Matières Premières (DGEMP)

Télédoc 151

61, boulevard Vincent Auriol

75703 Paris Cedex 13

<http://www.industrie.gouv.fr>

Observatoire des Energies Renouvelables

<http://www.energies-renouvelables.org>

B. Références réglementairesCode de la Construction et de l'Habitation.

Réglementation Thermique 2000 (décret et arrêté du 29 novembre 2000) a pour objectif de réduire les émissions de carbone pour limiter l'effet de serre. La RT 2000 s'adresse aux opérations de construction neuve ou de réhabilitation dont les demandes de permis de construire sont déposées depuis le 1^{er} juin 2001. Le bâtiment doit satisfaire à trois exigences :

- la consommation d'énergie pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'éclairage devra être inférieure à celle d'un bâtiment ayant les caractéristiques thermiques de référence ;
- le confort d'été doit être assuré, avec une température inférieure à la température de référence ;
- des performances minimales doivent être respectées pour les caractéristiques de l'isolation des parois et des équipements de chauffage, ventilation, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage et protection solaire.

-

Loi du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

Loi du 30 décembre 1996 relative à l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Décret du 29 novembre 2000 relatif aux caractéristiques thermiques des constructions modifiant le code de la construction et de l'habitation et pris pour l'application de la loi du 30 décembre 1996.

Décret du 16 septembre 1998 relatif aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique.

Décret du 11 septembre 1998 relatif aux rendements minimaux et à l'équipement des chaudières de puissance comprise entre 400 kW et 50 MW.

Décret du 30 juin 1998 modifiant le décret n°921271 du 7 décembre 1992 relatif aux fluides frigorigènes.

Décret du 2 août 1983 fixant les conditions d'éclairément auxquelles doivent satisfaire les locaux existants.

Arrêté du 29 novembre 2000 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles des bâtiments.

Arrêté du 9 mai 1994 relatif aux rendements des chaudières à eau chaude alimentées en combustibles gazeux et à leur marquage.

Arrêté du 30 décembre 1988 relatif à l'attribution pour des bâtiments d'habitation d'un label haute performance énergétique et d'un label solaire.

Arrêté du 6 mai 1988 relatif aux équipements et aux caractéristiques thermiques des bâtiments d'enseignement.

Arrêté du 13 avril 1988 relatif aux équipements et aux caractéristiques thermiques des bâtiments à usage de bureaux.

Arrêté du 5 avril 1988 relatif aux équipements et aux caractéristiques thermiques des bâtiments d'habitation.

Circulaire du 12 mai 1989 relative au label haute performance énergétique et au label solaire.

Directive européenne du 7 septembre 2001 relative aux sources d'énergies renouvelables.

Normes AFNOR

La norme XPP01-010-1 (avril 2001) porte sur le contenu de l'information sur les caractéristiques environnementales des produits de construction et, à cette fin, précise les informations pertinentes, nécessaires et suffisantes, établit les règles permettant de les délivrer et de les lire, et fournit, le cas échéant, des outils ou modèles facilitant leur délivrance ou leur lecture. Dans ce cadre, la norme établit les règles et spécifications permettant de proposer une méthodologie et un modèle de déclaration des données environnementales relatives aux produits de construction.

La norme XPP01-010-2 (avril 2002) caractérise la contribution des produits de construction aux impacts environnementaux d'un ouvrage donné. Elle indique quelles informations rechercher dans la norme XPP01-010-1 et comment les exploiter. Cette norme n'a pas pour objectif de donner des critères de choix ou de hiérarchisation (pondération) des informations ; de fournir une interprétation a priori de l'information (c'est-à-dire sans tenir compte du contexte dans lequel elle sera utilisé).

ANNEXE FICHE 3

LES ENERGIES RENOUVELABLES

L'énergie solaire thermique

Les applications solaires thermiques présentent désormais une excellente maturité technique pour la production d'eau chaude sanitaire et/ou de chauffage. La productivité des capteurs solaires est déterminée par l'adéquation entre les besoins et l'ensoleillement disponible. Pour pallier les insuffisances du rayonnement solaire, il convient de prévoir un système d'appoint conventionnel pour couvrir la demande thermique. Pour optimiser la productivité de l'installation, il convient de suivre quelques principes généraux :

- orientation : plein sud, voire sud-est à sud-ouest ;
- localisation : toit, terrasse, façade ou sol, avec un dégagement par rapport obstacles éventuels (arbres, bâtiments...) ;
- inclinaison : de 45°, mais tolérance de 30° à 60° pour l'intégration architecturale.

Dans le cadre de sa mission de promotion des énergies renouvelables, l'ADEME a mis en place le Plan Soleil, programme national destiné à amplifier la diffusion des applications solaires thermiques, notamment par des aides publiques aux études et aux travaux. L'attribution de ces aides est conditionnée par les performances du matériel et les compétences de l'installateur. L'ADEME propose aux professionnels d'adhérer à la Charte Qualisol, qui comprend dix engagements de bonne pratique et de qualité du service rendu aux clients.

Chauffe-eau solaire

Cette application est la plus mature et la plus répandue dans l'habitat individuel ou collectif, voire dans le secteur tertiaire (hôtels, maisons de retraite, hôpitaux, gymnases, stades, piscines).

Cet appareil se compose de capteurs solaires, d'un ballon de stockage, de composants de distribution et de régulation.

Dans le secteur résidentiel, 1 m² de capteurs réchauffe 40 à 70 litres/jours (moyenne annuelle) selon la zone climatique.

En Ile-de-France (zone 1), 1 m² de capteurs produit 200 à 400 kWh tandis.

Il convient de réaliser un diagnostic, en individuel ou en collectif, pour éviter d'intégrer un appareil solaire performant à une installation en mauvais état qui pourrait nuire au fonctionnement optimal du système de production d'eau chaude sanitaire.

Système combiné

Ce dispositif permet de couvrir de 30 à 60 % des besoins annuels en eau chaude sanitaire et en chauffage dans l'habitat individuel.

Plusieurs solutions techniques existent afin de satisfaire des exigences parfois contradictoires :

- sur l'année, régularité des besoins en eau chaude mais pas des besoins en chauffage ;
- au quotidien, régularité de la demande de chauffage mais pas de l'eau chaude ;
- nécessité de températures plutôt basses pour le chauffage (30 à 50 °C) et plutôt élevées pour l'eau chaude (45 à 60 °C).

Si le plancher solaire direct est le système le plus courant, d'autres dispositifs se développent, notamment pour les bâtiments existants.

L'énergie solaire photovoltaïque

Les cellules photovoltaïques transforment la lumière du soleil en électricité directe ou stockée en batteries. Selon le type d'installation, l'électricité peut être délivrée en courant continu ou en courant alternatif grâce à un onduleur. En Ile-de-France, 1 m² de cellules photovoltaïques produit 95 kWh.

Si cette solution apparaît économique en site isolé, son application en site raccordé au réseau se heurte au coût élevé de l'installation et aux bas tarifs d'achat du surplus de production par EDF. L'ADEME octroie une aide à l'investissement pour les systèmes photovoltaïques raccordés ou non au réseau.

La géothermie

La pompe à chaleur est une machine thermodynamique qui puise la chaleur dans le milieu naturel (air, eau, sol) et la transfère au fluide d'un circuit de chauffage de l'eau et/ou de l'air. Les pompes à chaleur « réversibles » permettent de rafraîchir le bâtiment en été grâce à un dispositif d'inversion du cycle du fluide frigorigène.

Le fonctionnement d'une pompe à chaleur induit des consommations électriques mais son bon dimensionnement permet d'économiser jusqu'à 60 % de la facture de chauffage par rapport à un chauffage électrique traditionnel. Pour 1 kWh consommé, le bâtiment reçoit l'équivalent de 3 à 4 kWh de chaleur. Compte tenu de l'investissement nécessaire, la géothermie ne peut s'envisager que pour des opérations collectives d'envergure.

La biomasse

Bois-énergie

Le bois présente un bilan carbone neutre, c'est-à-dire que sa combustion ne fait que libérer dans l'atmosphère le CO₂ que l'arbre a stocké durant sa croissance. L'utilisation de 4 m³ de bois-énergie permet en moyenne d'économiser 1 tonne d'équivalent pétrole (tep) et d'éviter ainsi l'émission de 2,5 tonnes de CO₂.

La valorisation énergétique du bois participe à la gestion rationnelle des forêts, et donc à la qualité des paysages. Le bois est un combustible renouvelable, dont le gisement se reconstitue en quelques dizaines d'années, à condition que son exploitation soit bien gérée.

L'exploitation de la filière bois pour la production d'énergie contribue au développement local, notamment en zones rurales, avec la création d'un emploi pour 2 000 m³ en moyenne.

Si le bois est un combustible compétitif en comparaison des énergies fossiles (fioul, gaz), l'installation d'une chaufferie bois reste élevée. L'ADEME et les régions accordent des subventions dans le cadre du Programme Bois-Energie (2000-2006).

Biogaz

Le biogaz issu de la méthanisation (procédé biologique de dégradation de la matière organique par une flore microbienne anaérobie) permet de produire de l'énergie thermique et électrique, séparément ou simultanément (cogénération).

L'énergie éolienne

La rotation des pales sous l'effet du vent entraîne un aérogénérateur, qui produit du courant alternatif et/ou continu. La production d'électricité (kWh/an) dépend de la vitesse du vent, de la puissance et du diamètre de l'aérogénérateur.

L'énergie hydraulique

Les microcentrales hydrauliques (< à 10 MW), utilisant la force motrice des rivières pour alimenter en électricité des sites isolés (initiatives locales ou individuelles), représentent près de 2 % de la production électrique nationale. Cette solution est envisageable pour des besoins non intermittents, si un cours d'eau, dont l'exploitation est autorisée par les services compétents, coule à moins de 100 mètre.

LA COGENERATION

La cogénération permet la production simultanée d'énergie électrique et d'énergie thermique, avec un rendement global élevé.

La cogénération permet de réduire les consommations d'énergie primaire et les émissions de CO₂ (500 g/kWh) par rapport à des installations de production distincte d'électricité et de chaleur.

La valorisation de l'énergie électrique consiste à l'utiliser directement (consommation propre du client) ou à l'envoyer sur un réseau de distribution. Cette valorisation ne pose pas de difficultés puisque le territoire national bénéficie d'un bon maillage.

La valorisation de l'énergie thermique consiste à l'utiliser directement (consommation propre du client) ou à l'envoyer sur un réseau de distribution. Cette valorisation reste relativement limitée dans la mesure où elle nécessite une proximité géographique des clients (établissements industriels et tertiaires) et où les réseaux locaux de chaleur sont encore peu nombreux.

L'énergie électrique dispose d'une valeur économique plus élevée que celle de l'énergie thermique, mais c'est en fonction de cette dernière que les caractéristiques de l'installation sont déterminées (dimensionnement, fonctionnement...).

La cogénération bénéficie d'un dispositif réglementaire incitatif pour les installations d'une puissance inférieure à 12 MW.

Solutions techniques

Une installation de cogénération se compose d'une partie motrice et d'une partie qui récupère l'énergie thermique résiduelle. Trois solutions techniques existent pour la partie motrice.

Moteur à gaz

L'énergie mécanique est transformée en énergie électrique par entraînement d'un alternateur tandis que la récupération d'énergie thermique s'effectue par refroidissement (production d'eau chaude) et par échappement (production d'eau chaude et de vapeur).

Les avantages du moteur sont :

- la souplesse de fonctionnement ;
- la fréquence des mises en route ;
- l'adaptation au secours électrique.

Un moteur à gaz dispose d'un rendement électrique de 30 à 40 % et d'un rendement thermique de 45 à 50 %, donc d'un rendement global de 75 à 90 %. Il trouve ses applications dans l'industrie, le tertiaire et l'habitat.

Turbine à gaz

L'énergie mécanique générée par la turbine sert le plus souvent à entraîner des alternateurs pour produire de l'électricité. La récupération de l'énergie thermique s'effectue sur les circuits de refroidissement (production d'eau chaude) et sur les gaz d'échappement (production d'eau chaude et de vapeur).

Les avantages de la turbine sont :

- la fiabilité et la longévité ;
- les modalités de mise en œuvre ;
- la fréquence d'entretien et de maintenance (10 ans).

Une turbine à gaz dispose d'un rendement électrique de 25 à 30 % et d'un rendement thermique de 50 à 55 %, donc d'un rendement global de 75 à 90 %. Elle trouve ses applications dans l'industrie et le tertiaire.

Pile à combustible

La production d'électricité et de chaleur ne résulte pas d'une conversion de l'énergie mécanique mais d'une conversion de l'énergie chimique de l'hydrogène. Cette technologie, qui s'accompagne d'un rendement élevé et d'émissions polluantes négligeables, est encore expérimentale.

FICHE 4

LE BRUIT

I. DESCRIPTION DU THEME

A. Objectifs

Le confort acoustique contribue à la qualité de vie quotidienne, les nuisances sonores pouvant en effet se répercuter sur la santé des usagers d'un bâtiment (nervosité, troubles du sommeil...).

B. Moyens

- Implantation des bâtiments
- Aménagement des espaces extérieurs
- Zonage acoustique
- Isolation acoustique
- Correction acoustique
- Affaiblissement des bruits d'équipements

C. Lien avec les cibles HQE

- Cible n°1 « relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat ».
- Cible n°2 « choix des procédés et produits de construction ».
- Cible n°8 « confort acoustique ».

II. ORIENTATIONS LOCALES

➔ cf. diagnostic du PLU (8.1.2 – « la problématique du bruit »).

En 1997, la Ville d'Issy-les-Moulineaux a été sélectionnée par le Conseil Régional comme site pilote pour bénéficier d'un diagnostic qualitatif sur le bruit.

Ce diagnostic a été réalisé avec la participation d'un groupe de travail composé d'agents municipaux, de représentants d'organismes publics et privés : aéroports de Paris (ADP), syndicat intercommunal de traitement des ordures ménagères (SYCTOM), traitement industriel des résidus urbains (TIRU), SNCF, RATP...

En 1998, la Ville a engagé un plan municipal de lutte contre le bruit afin d'apporter des solutions concrètes et économiquement acceptables aux nuisances sonores recensées lors du diagnostic :

- actualisation de l'arrêté municipal de lutte contre le bruit du 11 juin 1997 ;
- information du public sur la procédure amiable de traitement des plaintes ;
- diffusion du guide du bruit de voisinage ;
- acquisition de voitures électriques lors du renouvellement de la flotte municipale ;
- acquisition de bennes bi-modes pour la collecte des déchets ;
- remplacement des conteneurs à verre par des colonnes enterrées ;
- adaptation des horaires de collecte (7h00), de lavage et de balayage mécanique (9h00-18h30 du lundi au vendredi et 9h30-14h00 le samedi) ;
- étude acoustique pour le studio de musique dans le cadre du projet d'aménagement des Arches SNCF ;
- obtention du renforcement du classement acoustique des voies ;
- utilisation d'enrobés phoniques dans le cadre du réaménagement de la RD7 ;
- remplacement des tabliers métalliques par des structures en béton sur trois des quatre viaducs SNCF ;
- signature de la charte de qualité environnementale pour la construction de l'usine Isséane ;

- réflexion sur la mise en place de zones 30 ;
- création de pistes cyclables ;
- sensibilisation des organismes publics et privés générateurs de nuisances sonores ;
- suivi de l'activité de l'héliport de Paris (information du public, traitement des plaintes, participation à la commission consultative de l'environnement) ;
- organisation d'animations scolaires ;
- organisation de journées sans voiture dans le cadre des « Printemps d'Issy » ;
- sensibilisation des conducteurs de deux roues par le commissariat de police...

Dans le cadre du programme d'actions 2004 de l'Agenda 21 de la Ville d'Issy-les-Moulineaux :

- le Conseil Economique et Social dressera un bilan du plan municipal de lutte contre le bruit afin de proposer de nouvelles mesures qui conduiront à sa révision ;
- la Communauté d'Agglomération Arc de Seine est dotée de la compétence « lutte contre les nuisances sonores » et devrait engager des actions dans ce sens.

Pour rappel, la Ville d'Issy-les-Moulineaux est soumise au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (arrêté préfectoral du 7 décembre 2000) et au plan d'exposition au bruit de l'héliport de Paris (arrêté inter préfectoral 24 mars 1997) qui fixent des dispositions en matière d'urbanisme et de construction dans les secteurs auxquels ils s'appliquent.

III. RECOMMANDATIONS

A. Bruits extérieurs

1. Analyse du site

- inventorier et qualifier les sources de nuisances sonores (mesures, cartes) :
 - bruits des transports (routier, ferroviaire, aérien) ;
 - bruits de voisinage (bruits domestiques, bruits d'activités).
- étudier les modalités de propagation du bruit :
 - dilution, par doublement de la distance (gain de 6 dB pour une source ponctuelle et de 3 dB pour une source linéaire) ;
 - effet d'obstacle (écran acoustique naturel ou artificiel : reliefs, bâtiments) ;
 - effet météorologique (vent, température, humidité) ;
- prendre en compte les outils réglementaires (ex : classement acoustique des voies de circulation ; plan d'exposition au bruit...).

2. Implantation des bâtiments

- limiter la surface de façade exposée aux bruits ;
- éloigner le bâtiment de la source de bruits ;
- localiser les bâtiments les uns par rapport en fonction de leurs usages :
 - éviter la mitoyenneté de bâtiments bruyants et de bâtiments calmes ;
 - utiliser un bâtiment comme écran acoustique pour d'autres bâtiments.

3. Disposition des locaux

- réaliser un zonage acoustique, qui consiste à organiser l'espace intérieur en fonction de l'usage des locaux.

4. Isolation des locaux

- renforcer les parois opaques (ex : doublage intérieur par des isolants non rigides tels les laines végétales, animales, voire minérales) ;
- renforcer les parois vitrées :
 - double vitrage avec verres d'épaisseur différentes : gain de 30 à 40 dB(A) ;
 - étanchéité à l'air des joints : gain de 5 dB(A)... ;
- veiller à la performance acoustique des entrées d'air et des coffres de volets roulants.

5. Aménagement des espaces extérieurs

- choisir des revêtements de sol à fort coefficient d'absorption

Exemples :

- dalles bétonnées / plaques métalliques = 0 (réfléchissant)
- platelages en bois non poncés et peu jointifs / enrobés bitumineux / pierres plates / dallage en blocs de béton = 0,3 (semi-réfléchissant)
- platelages en bois non poncés et non jointifs / graviers / sol en terre avec gazon = 0,5 (semi-absorbant)
- sol naturel avec une forte végétation = 0,8 (absorbant).

- créer des écrans acoustiques

Exemples :

➤ *Mur anti-bruit (béton, verre, métal, bois, façade végétale)*

En moyenne, réduction de 3 à 15 dB(A), en fonction de :

- son implantation (d'autant plus efficace qu'il est près de la source) ;
- sa hauteur (d'autant plus efficace qu'il est haut) ;
- sa longueur (d'autant plus efficace qu'il est long) ;
- sa forme (d'autant plus efficace qu'il entoure la source de bruits).

➤ *Buttes de terre*

Aménagement paysager dont l'inclinaison doit faire l'objet d'une attention particulière, par rapport à la réflexion des ondes sonores.

➤ *Masse de végétaux*

Aménagement paysager complémentaire : effet de masque (bruits secondaires) mais pas d'écran.

B. Bruits intérieurs

1. Disposition des locaux

- réaliser un zonage acoustique, qui consiste à organiser l'espace intérieur en fonction de l'usage des locaux.

2. Isolation des locaux

- renforcer les parois opaques (ex : doublage intérieur par des isolants non rigides tels les laines végétales, animales, voire minérales...) ;
- limiter la propagation des vibrations (ex : dalles flottantes, supports anti-vibratiles...).

3. Correction acoustique

Le choix de revêtements à forte capacité d'absorption (ex : feutres ; bois mais attention car certains peuvent aggraver la situation ; flocages mais attention car certains peuvent dégrader la qualité de l'air...) permet de réduire la transmission des bruits d'impact de 15 et 30 dB(A).

4. Sélection et maintenance des équipements

- veiller à l'émission sonore des équipements (ex : chaufferie, ventilation, canalisations, ascenseurs...).

IV.

POUR EN SAVOIR PLUS

D. Liens utiles

ARENE

94 bis, avenue de Suffren

75015 Paris

Tel : 01.53.85.61.75

www.arenidf.com

➔ à commander ou à consulter au Service Environnement de la Communauté d'Agglomération

- « Crises de bruit, des réponses » (solutions techniques et réglementaires) ;

- « Gérer et Construire l'Environnement Sonore. La lutte contre le bruit en grande agglomération », 1997, 131 p.

ADEME

Délégation Régionale Ile-de-France

6-8, rue Jean Jaurès

92807 Puteaux Cedex

Tel : 01.49.07.45.47

<http://www.ademe.fr>

➔ à télécharger :

« Le bruit - les moyens de le combattre efficacement » (rubriques particuliers / guides pratiques)

Centre Administratif Municipal

Services Techniques - Service Hygiène et Sécurité

47, rue du Général Leclerc

92130 Issy-les-Moulineaux

Tel : 01.41.23.80.00

<http://www.issy.com>

Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme (CERTU)

9, rue Juliette Récamier

69456 Lyon Cedex 06

04.72.74.58.00

<http://www.certu.fr>

➔ disponible en format PDF : « Isolation acoustique des façades. Guide technique et administratif pour le traitement des Points Noirs Bruit », juin 2003.

Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (CIDB)

12-14, rue Jules Bourdais

75017 Paris

Tel : 01.47.64.64.64

<http://www.infobruit.org>

Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)

4, avenue du recteur Poincaré

75782 Paris Cedex 16

Tel : 01.40.50.28.28

<http://www.cstb.fr>

➔ documentation disponible sur les activités et les produits du Département Acoustique.

Communauté d'Agglomération Arc de Seine

Service Environnement

3, rue des Galons

92193 Meudon Cedex

Tel : 01.46.29.55.00

Groupement de l'Ingénierie Acoustique

3, rue Léon Bourat

75016 Paris

Tel : 01.44.30.49.44

➔ cahier des charges sur le confort acoustique.

Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable (MEDD)

Direction de la Prévention des Pollutions et des Risques - Mission Bruit

20, avenue de Ségur

75007 Paris

Tel : 01.42.19.15.41

<http://www.environnement.gouv.fr>

E. Références réglementaires

Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Décret du 9 janvier 1995 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

Arrêté du 25 Avril 2003 relatif à la limitation des bruits dans les établissements d'enseignement, de santé et hôtels.

Arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation et aux modalités d'application de la réglementation acoustique.

Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Arrêté inter préfectoral du 24 mars 1997 relatif au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris / Issy-les-Moulineaux.

Arrêté municipal du 11 juin 1997 relatif à la lutte contre le bruit.

Arrêté du 5 mai 1995 relatif aux bruits des infrastructures routières.

Arrêté municipal du 6 juillet 1987 relatif à la lutte contre le bruit.

Arrêté du 20 août 1985 relatif aux bruits aériens émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement.

Arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs.

Circulaire du 25 avril 2003 relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autres que d'habitation.

Circulaire du 5 mai 1998 relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments d'habitation neufs.

Circulaire du 19 janvier 1988 relatif à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

FICHE 5

LES RISQUES NATURELS

I. DESCRIPTION DU THEME

A. Objectifs

- renforcer la sécurité des personnes ;
- limiter les dommages aux biens et aux activités.

B. Moyens

- information des pétitionnaires de permis de construire sur les risques naturels ;
- intégration des prescriptions et recommandations en matière d'urbanisme et de construction en amont des projets.

C. Liens avec les cibles HQE

- Cible n°1 « relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat ».

II. ORIENTATIONS LOCALES

➔ cf. diagnostic du PLU (8.1 – « les risques naturels et technologiques »).

➔ cf. Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au P.L.U.

L'occurrence d'une crue centennale dans le département des Hauts-de-Seine, 1^{er} pour son produit intérieur brut et 2nd pour sa densité de population, a conduit le préfet à prescrire un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) dans 18 communes (arrêté du 29 mai 1998).

La dégradation des anciennes carrières peut provoquer des mouvements de terrains sous forme d'affaissement, de fontis ou d'effondrement généralisé.

L'arrêté préfectoral du 7 août 1985 prescrit une zone de risque dans laquelle tout permis de construire doit faire l'objet de l'avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC).

La Mairie tient à disposition des citoyens le dossier communal synthétique (DCS) et le dossier d'information sur les risques majeurs (DICRIM).

La Ville s'est dotée d'un plan de secours qui définit les moyens humains et matériels pour gérer une situation de crise.

III.

RECOMMANDATIONS

A. Le risque d'inondation par débordement de la Seine

Le PPRI définit des règles et des recommandations pour les constructions nouvelles et existantes. La définition des conditions d'exécution de ces dispositions relève de la responsabilité des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre. Le PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

B. Le risque de mouvement de terrain par effondrement de carrières

Pour tout permis de construire en zone à risque, la Ville sollicite l'avis de l'IGC, qui formule des prescriptions techniques concernant les fondations du bâtiment et/ou la consolidation du terrain qui est appelé à le supporter. Cependant la définition, le dimensionnement et la réalisation des travaux de mise en sécurité restent de la responsabilité du maître d'ouvrage et des entreprises qu'il a mandatées.

L'urbanisation du plateau et du coteau a parfois nécessité la construction de murs de soutènement, en surface ou en sous-sol, afin d'assurer la stabilité des terrains. Tout projet dans les secteurs concernés doit tenir compte de ces structures dans la mesure du possible.

IV.

POUR EN SAVOIR PLUS

A. Liens utiles

Centre Administratif Municipal

Services Techniques

47, rue du Général Leclerc

92130 Issy-les-Moulineaux

Tel : 01.41.23.80.00

<http://www.issy.com>

Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE)

10, rue Crillon

75004 Paris

Tel : 01.44.59.47.47

<http://www.ile-de-france.drivre.gouv.fr>

Inspection Générale des Carrières

1, place Denfert-Rochereau

75014 Paris

Tel : 01.40.47.58.00

Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable (MEDD)

Direction de la Prévention des Pollutions et des Risques

20, avenue de Ségur

75007 Paris

Tel : 01.42.19.20.21

<http://www.environnement.gouv.fr>

B. Références réglementaires

Code la Construction et de l'Habitation

Code de l'Environnement

Code de l'Urbanisme

Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Décret du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles.

Décret du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs, en application de l'article 21 de la loi du 22 juillet 1987.

Arrêté du 28 août 1992 portant approbation des modèles d'affichages relatives aux consignes de sécurité devant être portées à la connaissance du public.

Circulaire du 10 mai 1991 relative à l'information préventive sur les risques technologiques et naturels majeurs (Ministère de l'Intérieur).

FICHE 6

LES DECHETS

I. DESCRIPTION DU THEME

Objectifs

La gestion des déchets constitue un enjeu environnemental (pollution de l'air, de l'eau, des sols) et économique (coûts du transport, du stockage et du traitement ensuite répercutés sur les collectivités locales voire les habitants), qui nécessite une mobilisation de la société civile (habitants, organes de consultation, associations...), des acteurs publics (collectivités locales, organismes H.L.M...), et privés (promoteurs, constructeurs, entreprises, commerçants, artisans...).

- Réduire la production de déchets ;
- Organiser l'évacuation des déchets ;
- Limiter la mise en centre d'enfouissement technique* aux seuls déchets ultimes* ;
- Favoriser la valorisation des déchets (compostage*, méthanisation*, recyclage*, incinération avec récupération d'énergie).

Moyens

Sensibilisation des producteurs de déchets (ménages, entreprises) aux enjeux de leur gestion.

Améliorer les modes de collecte sélective* des déchets.

Conception des locaux de stockage des déchets (localisation, surface).

Liens avec les cibles HQE

Cible n°1 « relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat ».

Cible n°6 « gestion des déchets d'activités ».

Cible n°7 « entretien et maintenance ».

II. LES ORIENTATIONS LOCALES

➔ cf. diagnostic du PLU (8.4 – « la gestion des déchets ménagers »).

A. La collecte des déchets

1. Les déchets ménagers

Les ordures ménagères

En 1993, la société Eco-Emballages lance un appel aux collectivités locales pour expérimenter la collecte des emballages ménagers recyclables. A ce titre, la Ville teste l'opération intitulée N.E.S.T.O.R. 2 (Nature et Environnement, Sélection et Tri des Ordures Recyclage, « 2 poubelles c'est 2 fois mieux ») auprès de 4 000 habitants (120 pavillons et 1 350 logements collectifs). Une campagne de communication s'effectue par la presse locale et régionale tandis que la municipalité organise deux réunions publiques en présence de son prestataire de service (O.T.N.), de la préfecture, du SYCTOM et de l'ADEME.

En 1994, le SYCTOM s'engage à développer la collecte sélective dans toutes les communes membres durant 6 ans par la signature d'un accord avec Eco-Emballages, qui lui alloue une aide de 210 millions de francs. Par ailleurs, le Conseil Municipal décide d'étendre l'opération N.E.S.T.O.R. 2 à 8 000 habitants.

En 1995, la Ville signe un accord avec Eco-Emballages pour formaliser leurs engagements respectifs et reçoit ainsi une aide d'environ 5 millions de francs. Le Conseil Municipal décide de promouvoir la collecte sélective auprès de 16 000 habitants.

En 1998, la Ville met à disposition de 32 000 habitants des bacs verts ainsi que des conteneurs spécifiques pour le verre et recrute deux ambassadeurs du tri chargés de suivre la collecte sélective, d'informer et de sensibiliser la population.

En 1999, la collecte sélective des emballages ménagers recyclables concerne désormais tous les habitants.

Les encombrants

La Ville se charge de l'enlèvement mensuel des encombrants* des habitants. Un tri à la source permet de distinguer les matériaux recyclables (ex : les ferrailles qui représentent un quart des tonnages...), toxiques (batteries, pots de peinture...) ou dangereux (ex : bombonnes de gaz...).

Evolution de la production d'ordures ménagères et d'encombrants

	1994		1996		1998		2000		2001	
Population	49 192		49 251		51 565		52 647		52 647	
Production	<i>total (tonnes)</i>	<i>kg/hab.</i>	<i>total (tonnes)</i>	<i>kg/hab.</i>	<i>total (tonnes)</i>	<i>kg/hab.</i>	<i>total (tonnes)</i>	<i>kg/hab.</i>	<i>total (tonnes)</i>	<i>kg/hab.</i>
ordures ménagères mélangées	16 545	336,3	16 741	339,9	17 185	333,3	17 336	329,3	17 261	327,9
ordures ménagères triées	1 058	21,5	1 266	25,7	1 448	28	2 012	38,2	2 240	42,5
encombrants	858	17,4	903	18,3	852	16,5	1 016	19,3	1 014	19,3
TOTAL	18 461	375,3	18 910	383,9	19 485	377,9	20 364	386,8	20 515	389,7

Source : IAURIF diagnostic du Plan Local d'Urbanisme.

Les déchets spéciaux

Le service « Planète » est chargé de collecter les déchets toxiques des ménages (acides et bases, batteries, peintures et colorants, laques, vernis, cires, solvants, engrais, désherbants, détachants, déshuilant, diluants, produits d'entretien, soude caustique...).

Les piles usagées sont reprises par leurs distributeurs (détaillants ou grossistes), tandis que les déchets d'activités de soins sont collectés par une association locale de médecins.

2. Les déchets verts

Une collecte spécifique aux déchets verts (100 à 150 tonnes par an) ne se justifie pas en raison du faible nombre de jardins individuels et de leur dispersion. En revanche, la Ville met à disposition des habitants des composteurs individuels, ce qui permet de réduire les tonnages incinérés.

3. Les déchets industriels banaux

La collecte des déchets industriels banaux (D.I.B.)* est assurée en régie ou en délégation de service public lorsque leur volume est inférieur à 1 440 litres par semaine. Au-delà de cette dotation, les commerçants, les artisans et les entreprises peuvent recourir au service du délégataire de la Ville (OTUS) ou d'un prestataire extérieur. Dans le premier cas, les bacs sont collectés sur le domaine public et les tarifs de collecte sont définis par la Ville déduction faite de la dotation. Dans le second cas, les conteneurs ne doivent pas être collectés sur le domaine public et les tarifs de collecte sont de 11,99 € H.T/m³ pour les déchets mélangés, 9,477 € H.T/m³ pour les déchets d'emballages propres, 5,235 € H.T/m³ pour les papiers de bureau.

En 2000, le recyclage n'a concerné que 9 % des déchets industriels banaux collectés dans le cadre de la délégation de service public. Ce taux peut paraître faible dans la mesure où les principaux matériaux (papiers, cartons) sont aisément recyclables mais il traduit en réalité la difficulté à pratiquer la collecte sélective dans les immeubles accueillant plusieurs sociétés lorsque certaines ne trient pas leurs déchets et risquent donc de polluer les bacs de tri.

B. Le traitement des déchets

1. Les ordures ménagères mélangées et les déchets industriels banaux

Ces déchets sont incinérés dans l'un des cinq centres de traitement du SYCTOM, exploité par la société TIRU et situé Quai Stalingrad. D'une capacité d'incinération de 540 000 tonnes par an, ce centre de valorisation énergétique reçoit les déchets de 17 communes des Hauts-de-Seine, 3 communes des Yvelines et 3 arrondissements de Paris, soit 1,2 million d'habitants. En 2000, les déchets de la Ville représentaient environ 18 500 tonnes. La récupération de chaleur permet de produire de l'électricité, dont une partie sert au fonctionnement du site et l'autre est revendue à E.D.F., et de la vapeur pour l'alimentation du réseau de la CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain) composé de 60 000 logements. Ce site industriel ne disposant pas de centre de tri, le contenu des bacs verts est transporté à celui d'Ivry.

Le centre multi-filières, construit Quai Roosevelt en remplacement de l'usine actuelle, disposera :

- d'une unité d'incinération d'une capacité annuelle de 460 000 tonnes, permettant de fournir en chauffage 79 000 logements et d'éviter ainsi 110 000 tonnes équivalent pétrole (tep) ;
- d'une unité de tri d'une capacité de 55 000 tonnes (20 000 pour les ordures ménagères et 35 000 tonnes pour les encombrants).

Une charte a été signée entre la Ville et le SYCTOM le 20 décembre 2000 pour garantir les conditions de qualité, de sécurité et de protection de l'environnement pendant la construction et l'exploitation de l'usine.

C. L'information sur les déchets

A l'occasion de la mise à disposition des bacs verts à tous les habitants (1999), la Ville a organisé une campagne de mobilisation (animations dans les écoles, ateliers dans les centres de loisirs, animations dans les quartiers, stands d'information, rallye de l'environnement, réunions d'information auprès des gardiens et gestionnaires d'immeubles, réunions publiques). Depuis, les animations scolaires et les stands d'information sont maintenus chaque année tandis que des articles paraissent régulièrement dans le Point d'Appui et sur le site Internet.

Dans le cadre de son Agenda 21, la Ville programme en 2004 de réaliser une nouvelle campagne d'information sur la collecte des déchets afin de sensibiliser les nouveaux arrivants et de maintenir la dynamique auprès des plus anciens habitants.

La Ville réfléchit actuellement aux modalités d'une concertation avec les acteurs économiques locaux pour les encourager à adopter une politique de gestion de leurs déchets. Cette démarche permet de valoriser l'image d'une entreprise et peut constituer un atout commercial (norme ISO 14000 sur le management environnemental). A titre d'exemple, un poste de travail tertiaire génère annuellement entre 400 et 500 kg de déchets (papiers, cartons...).

La compétence « Environnement » ayant été transférée à la Communauté d'Agglomération Arc de Seine le 1^{er} janvier 2003, les perspectives de gestion des déchets sont à envisager à l'échelle des cinq communes membres (Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves, Ville d'Avray).

Dans la programmation de son bâtiment, le maître d'ouvrage doit mener une réflexion sur la gestion des déchets, en concertation avec les utilisateurs :

- types et volumes de déchets en fonction des types activités ;
- scénarii d'occupation ;
- organisation de la collecte traditionnelle et sélective ;
- possibilités de traitement au niveau local...

Afin d'optimiser le rendement de la collecte sélective des déchets, le programme doit indiquer :

- le nombre et le dimensionnement des locaux, en fonction :
 - des types d'activités (logements, bureaux, commerces, activités) ;
 - des effectifs ;
 - des modalités de collecte (fréquence de passage, nombre et taille des conteneurs...).
- la localisation des locaux, en fonction :
 - de l'accessibilité pour les usagers et le service collecteur (schéma des circulations verticales et horizontales...) ;
 - de la sécurité des usagers (notamment pour les aires extérieures de stockage) ;
 - du confort des usagers (signalétique, éclairage, point d'eau, ventilation, cloisonnement...) ;
 - de la distribution spatiale des unités fonctionnelles de l'opération.

La création de locaux de stockage intermédiaires (ex : par étage, par immeuble) implique de mener une réflexion sur l'acheminement des déchets vers un local central pour limiter le transport de déchets, en fonction de la fréquence des collectes des déchets et des modalités d'entretien des locaux.

- les modalités d'entretien des locaux de stockage en fonction :
 - du nombre et du dimensionnement des locaux ;
 - des modes de collecte des déchets ;
 - de l'accessibilité des locaux.

Nombre et dimensions des conteneurs dans l'habitat

	Habitat individuel	Habitat collectif
Ordures Ménagères	1 bac de 120 l.	nb. de bacs = $\frac{\text{nb. de logements} \times 66}{\text{litrage du bac souhaité}}$
NESTOR 2	1 bac de 120 l. si – de 3 hab. 1 bac de 240 l. si + de 3 hab.	1 bac de 330 l. pour 10 logements

Types de conteneurs

	120 l.	240 l.	330 l.	340 l.	500 l.	660 l.	750 l.
Longueur (cm)	505	692	815	660	1 260	1 375	1 375
Profondeur (cm)	560	740	640	870	665	765	772
Hauteur (cm)	986	1 095	1 107	1 080	1 098	1 200	1 360

IV.

POUR EN SAVOIR PLUS

A. Liens utiles

Communauté d'Agglomération Arc de Seine

Service Déchets / Propreté
3, rue des Galons
92193 Meudon Cedex
Tel : 01.46.29.55.00

B. Références réglementaires

Code de l'Environnement

Code de la Construction et de l'Habitation

Loi du 13 juillet 1992 modifiant la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

Décret du 12 mai 1999 relatif à la mise sur le marché des piles et accumulateurs et à leur élimination.

Décret du 20 juillet 1998 relatif à la prise en compte des exigences liées à l'environnement dans la conception et la fabrication des emballages.

Décret du 18 novembre 1996 relatif aux plans d'élimination des déchets ménagés et assimilés.

Décret du 1^{er} avril 1992 relatif aux déchets résultant de l'abandon des emballages des ménages (modification par décret du 21 déc. 1999).

Arrêté du 9 septembre 1997 relatif aux décharges existantes et aux nouvelles installations de stockage de déchets ménagers et assimilés.

Arrêtés ministériels du 12 novembre 1992 et du 5 février 1993 relatifs aux déchets d'emballages ménagers.

Circulaire du 28 avril 1998, relative à la mise en œuvre et à l'évolution des plans départementaux d'élimination des déchets ménagés et assimilés.

Circulaire du 13 avril 1995 relative à la mise en application du décret du 13 juillet 1994 concernant les déchets d'emballages dont les détenteurs ne sont pas les ménages.

Circulaire du 5 janvier 1995 relative aux centres de tri des déchets ménagers pré-triés et des déchets industriels et commerciaux assimilés aux déchets ménagers.

Circulaire du 25 août 1977 relative à l'aménagement des nouveaux bâtiments d'habitation pour l'évacuation, le stockage et la collecte des ordures ménagères.

Directive Européenne du 27 janvier 2003 relative à la limitation de l'utilisation de certaines substances dangereuses dans les équipements électriques et électroniques.

Directive Européenne du 27 janvier 2003 relative aux déchets d'équipements électriques et électroniques.

Directive Européenne du 20 décembre 1994 relative aux emballages et aux déchets d'emballages.

Directive Européenne du 18 mars 1991 relative aux piles et accumulateurs contenant certaines matières dangereuses.

ANNEXE FICHE 6

GLOSSAIRE

Centre d'enfouissement technique (C.E.T.) : décharge

- classe 1 (déchets industriels spéciaux) ;
- classe 2 (déchets ménagers ou assimilés ultimes) ;
- classe 3 (déchets inertes).

Collecte sélective : collecte qui vise à séparer du flux des ordures ménagères une ou plusieurs fractions homogènes en vue de leur valorisation.

Compostage : traitement basé sur la fermentation des ordures ménagères brutes, des déchets verts, des boues et des mélanges, dans des conditions contrôlées. La qualité du compost détermine son amendement dans l'agriculture ou l'horticulture.

Déchets industriels banals (D.I.B.) : déchets non dangereux produits par les entreprises, le commerce et l'artisanat, assimilables aux ordures ménagères non toxiques (ex : carton, bois, matières plastiques, verre).

Déchets industriels spéciaux (D.I.S.) : déchets dont l'élimination nécessite des précautions particulières par rapport à la protection de l'environnement (bordereaux de suivi, transport, traitement).

Déchets inertes : déchets non susceptibles d'évolution physico-chimique (ex : bétons, briques, tuiles, céramiques...).

Déchets ménagers : ordures ménagères (déchets putrescibles, plastiques, papiers-cartons, verre, divers), encombrants (biens usagés, déchets verts, gravats, déblais) et déchets ménagers spéciaux.

Déchets ménagers ou assimilés : déchets qui, compte tenu de leurs caractéristiques et de leurs quantités, peuvent être éliminés sans sujétions particulières ni risques pour la santé et l'environnement : ordures ménagères et encombrants ; déchets industriels banaux ; déchets des collectivités (du nettoyage, des espaces verts, de l'assainissement).

Déchets ménagers spéciaux : produits ou objets qui sont explosifs (ex : aérosols), corrosifs (ex : acides, bases), irritants (ex : ammoniac, résine), comburants (ex : chlorates), inflammables (ex : solvants), nocifs, dommageables pour l'environnement (ex : piles, accumulateurs, lampes fluorescentes) ou qui ne peuvent pas être éliminés par les mêmes voies que les ordures ménagères sans créer des risques pour la collecte.

Déchets ultimes : déchets résultant ou non du traitement d'un déchet, qui n'est plus susceptible d'être traité dans des conditions techniques et économiques du moment, notamment par extraction de la part valorisable ou par la réduction de son caractère polluant ou dangereux.

Méthanisation : traitement des déchets organiques par des micro-organismes, dans des conditions contrôlées. Ce procédé concerne deux tiers du contenu des ordures ménagères et induit :

- un dégagement de méthane, qui contribue à 60 % à la fabrication du biogaz pour produire de l'électricité, de la chaleur, du gaz, du carburant ;
- un amendement organique (30 à 40 % du tonnage entrant) biologiquement stable et désodorisé, qui permet de lutter contre l'appauvrissement des sols et de différer la diffusion du carbone dans l'atmosphère (effet « puits de pétrole ») ;
- des fractions liquides résiduelles (15 à 30 % du tonnage initial) ;
- des rejets (6 à 10 % du tonnage initial).

Ordures ménagères : déchets putrescibles (29%), papiers-cartons (25%), divers (18%), verre (13%), plastiques (11%), métaux (4%) – ADEME, 1995.

Recyclage : réintroduction d'un déchet dans un cycle de production en remplacement total ou partiel d'une matière première vierge.

LISTE DES SIGLES

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADP : Aéroports De Paris
AESN : Agence de l'Eau Seine-Normandie
AFNOR : Association Française de Normalisation
APD : Avant Projet Définitif
APS : Avant Projet Sommaire
ARENE : Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies
CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
CAUE : Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement
CCTP : Cahier des Clauses Techniques Particulières
CERTU : Centre d'Etudes
CIDB : Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit
CNDB : Comité National pour le Développement du Bois
CPCU : Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain
CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
DCE : Dossier de Consultation des Entreprises
DCS : Dossier Communal Synthétique
DDASS : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DEM : Dossier d'Exploitation et de Maintenance
DICRIM : Dossier d'Information sur les Risques Majeurs
DIS : Déchets Industriels Spéciaux
DOE : Dossier des Ouvrages Exécutés
DUIO : Dossier des Interventions Ultérieures sur Ouvrage
FFB : Fédération Française du Bâtiment
FSC : Forest Stewardship Council
HQE : Haute Qualité Environnementale
IGC : Inspection Générale des Carrières
MIQCP : Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques
PEFC : Programme Européen des Forêts Certifiées
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PRO : Projet
PSC : Plan de Secours Communal
PUCA : Plan Urbanisme Construction et Architecture
SEDIF : Syndicat des Eaux d'Ile-de-France
SMO : Système de Management d'Opération
SPS : Sécurité et Protection de la Santé
SYCTOM : Syndicat intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères

Annexe 4 d
CALCULS DES SHON ET SHOB
Circulaires n°90.80 du 12 novembre 1990
et n°99-49 du 27 juillet 1999

Circulaire n°99-49/UHC/DU/17 du 27 juillet 1999 relative au calcul de la surface hors œuvre des constructions (surfaces non closes situées au rez-de-chaussée)
NOR : EQUU 9910145C

Textes modifiés : Circulaire 81/100 du 18 novembre 1981 - BO.ULTE 4/82
Circulaire 90/80 du 12 novembre 1990 - MELT 34/90

Le Secrétaire d'État au logement
à
Mesdames et Messieurs les préfets de
région, les préfets de département
Directions départementales de
l'équipement

--

L'article R. 112-2 du code de l'urbanisme dispose notamment que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée des constructions, ne doivent pas être prises en compte dans le calcul de la surface hors œuvre nette.

Des évolutions de la jurisprudence intervenue en la matière, il ressort que les dispositions précitées visent "*toutes les surfaces de plancher véritablement ouvertes et dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire*".

Par ailleurs, en retenant qu'une grille amovible a pour effet de clore une surface de plancher, la jurisprudence a également pour conséquence :

- d'étendre la notion de surface close aux niveaux de plancher qui ne sont pas ouverts en permanence dès lors qu'un obstacle est mis au passage ou à la circulation ;
- d'écarter les notions de « *hors d'eau* » et de « *hors d'air* » pour déterminer le caractère clos ou non clos d'une surface de plancher en rez-de-chaussée ; en ce sens la présence, par exemple, d'une embrasure de fenêtre est insuffisante pour reconnaître le caractère de surface non close au niveau de plancher qu'elle concerne.

L'ensemble de ces critères jurisprudentiels permet de tenir pour ouvert tout niveau d'une construction en rez-de-chaussée dont le périmètre ne serait pas totalement clos en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de mur ;
- soit de l'existence d'un muret (d'une hauteur inférieure à la hauteur sous plafond) ;
- soit de l'absence porte de nature à empêcher le passage ou la circulation.

Mode de calcul de la surface hors œuvre nette :

Pour déterminer la surface hors œuvre nette d'une construction, en projet ou existante, il convient, désormais, de considérer comme non closes, toutes les surfaces de plancher situées en rez-de-chaussée dépourvues soit d'une partie des murs de pourtour, soit de dispositifs techniques permettant l'installation d'éléments de fermeture (absence, par exemple, de châssis ou chambranles permettant la pose de porte).

En conséquence, les travaux tendant à la fermeture de telles surfaces et placés dans le champ d'application du permis de construire, auront pour effet de créer de la surface hors œuvre nette.

Ainsi, doivent être retenus comme travaux de fermeture ceux qui ont pour conséquence de faire obstacle au passage et à la circulation. C'est le cas notamment de la construction d'un mur (autres que ceux destinés à former garde-corps, garde-fou ou parapet), de l'installation de baie vitrée amovible ou non, de la pose de porte, porte-fenêtre ou de celle, en lieu et place de porte, de volets, contrevents, persiennes, jalousies ou rideaux métalliques ajourés ou non.

Par la présente circulaire sont rapportés :

- le paragraphe 4.1.b) de la circulaire n° 81-100 du 18 novembre 1981 (BO.ULTE n° 4/82) relative à l'assiette de la taxe locale d'équipement en ce qu'il vise les hangars pourvus, seulement sur une ou plusieurs de leurs façades, de parois latérales. Au sens des instructions ci-dessus, les hangars sont désormais constitutifs de surface hors œuvre nette lorsqu'ils sont totalement fermés ;

- l'avant dernier alinéa du paragraphe II-b) de la circulaire 90/80 du 12 novembre 1990 relative au calcul de la surface hors œuvre des constructions (BO.MELT n° 34/90) en ce qu'il traite des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

La présente instruction est applicable immédiatement, notamment aux dossiers de demande de permis de construire en cours d'instruction, de liquidation des taxes d'urbanisme et pour le règlement des contentieux pendants.

Vous informerez les maires de votre département de la teneur de la présente circulaire et me saisirez, sous le timbre DGUHC-DU3, des difficultés rencontrées dans sa mise en œuvre.

Annexe 4 e
DEFINITION DES SAILLIES
Arrêté préfectoral du 16 décembre 1968

Annexe 4 f

INSTALLATIONS CLASSEES

INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées sont régies par la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 et ses décrets subséquents.

Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- usines
- ateliers
- dépôts
- chantiers

et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Elles sont soumises :

1°) Soit à autorisation (A) si elles présentent de graves dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage
- la sécurité
- la salubrité publique
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et monuments.

2°) Soit à déclaration (D) si elles n'affectent pas les intérêts visés ci-dessus.

- En application de loi susvisée, les installations classées sont répertoriées dans les brochures n° 1 001 intitulées " Installations Classées pour la Protection de l'Environnement " et édictées par le Journal Officiel.
- Tome I Textes généraux, nomenclature
- Tome II Arrêtés Types
- Tome III 1^{ère} partie et 2^{ème} parties : arrêtés, circulaires et instructions.

Annexe 4 g

STOCKAGE DES DECHETS

Afin de permettre aux maîtres d'ouvrage des immeubles neufs de dimensionner correctement les locaux de stockage et les espaces d'attente de la collecte, avec accès extérieur, il est recommandé de tenir compte des éléments suivants :

PRODUCTION DE DECHETS

BUREAUX :	750 litres par tranche de 1 000 m ² HON
-----------	--

RESTAURATION COLLECTIVE :	5 litres / jour / couvert
---------------------------	---------------------------

LOGEMENTS : dans le cadre de la collecte sélective sur la base de 2,5 personnes par logement		
Type d'ordures ménagères	Sèches imputrescibles	Souillées putrescibles
Production / jour / personne (l.)	1,9	6,6
Nombre de jours de stockage à prévoir	7	4

CONTAINERS

Contenance (l.)	120	240	330	340	500	660	750
Longueur (cm)	505	692	815	660	1 260	1 375	1 375
Profondeur (cm)	560	740	640	870	665	765	772
Hauteur (cm)	986	1 095	1 107	1 080	1 098	1 200	1 360

CAMIONS-BENNES

Poids en charge	17,5 tonnes
Longueur	8,40 m
Hauteur	2,50 m
Rayon de braquage	8,50 m
Balayage	9 m

Annexe 4 h
DESTINATION DES LOCAUX
LISTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU
D'INTERET COLLECTIF

DESTINATION DES LOCAUX

Pour la détermination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

HABITATION

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la SHON d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la SHON occupée par les artistes.

L'habitation affectée au logement social comprend les logements définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.351-2 du même code, la durée de celui-ci sera de 20 ans minimum.

HEBERGEMENT HOTELIER

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme.

BUREAUX

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercés des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

COMMERCE

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

ARTISANAT

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercés des activités de fabrication artisanales de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

INDUSTRIE

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

ENTREPOTS

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux, visés à l'article L 112-2 3 ;
- les crèches et haltes-garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques et de gestion nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la destination des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

	EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET SERVICES AU PUBLIC		EQUIPEMENTS SOCIAUX		EQUIPEMENTS SCOLAIRES
1	Hôtel de Ville		Etablissements de santé		Groupes Scolaires
2	Centre Administratif	70	Clinique du Parc de Vanves	120	ANATOLE FRANCE
3	Relais Mairie	71	Hôpital Suisse de Paris	121	DU COLOMBIER
4	Centre Technique	72	Hôpital Corentin Celton	122	JEAN DE LA FONTAINE
5	Serres municipales	73	Hopital de jour psychiatrique	123	JULES FERRY
6	ALLIANCE	74	Résidence des neuf Muses (EHPAD)	124	JUSTIN OUDIN
7	ANPE	75	Résidence Sainte Lucie (MAPAD)	125	LES EPINETTES
8	Atelier de maintenance TVS	76	Service de Soins à Domicile (Croix Rouge)	126	ROBERT DOISNEAU
9	Base travaux RER C		Equipements de petite enfance		Ecoles Maternelles
10	Bureau de poste Epinettes		Crèches collectives municipales	127	CHABANNE
11	Bureau de poste Issy Corentin	77	Arc en ciel - Clair de lune	128	CLAUDE BOUJON
12	Bureau de poste Issy Ouest	78	Arche de Noë	129	LES AJONCS
13	Bureau de Poste Issy principal	79	Epinettes	130	LES PONCEAUX
14	Caserne des Sapeurs Pompiers	80	La Fontaine	131	LES VARENNES
15	Centre de Tri et de Valorisation des Déchets Ménagers (en construction)	81	Les Cerfs Volants	132	MARIE MARVINGT
16	Centre de Tri Postal	82	Les Cigognes (en rénovation)	133	PAUL BERT
17	Consulat de Chine	83	Les Dauphins	134	RENAN
18	Cimetière communal	84	Les Lutins	135	Ecole maternelle - ZAC Garibaldi (en construction)
19	Commissariat de police	85	Les P'tits Sapeurs		Ecoles Elémentaires
20	EDF - RTE	86	L'Ile aux trésors	136	DES ILES
21	EDF (poste des Moulineaux)	87	L'Oiseau Bleu	137	PAUL BERT
22	EGF	88	Marie Marvingt	138	SAINT EXUPERY
23	Fort d'Issy dont la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale	89	Roule Galette	139	SAINT GERMAIN
24	France Télécom (CNET)		Crèche familiale municipale	140	VOLTAIRE
25	Gare des Moulineaux	90	Arlequin		Collèges
26	Gare d'Issy		Structures multi-accueil	141	DE LA PAIX
27	Gare d'Issy-Val de Seine	91	Claude Boujon (crèche et halte-garderie)	142	HENRI MATISSE
28	Gare Jacques-Henri Lartigue	92	La Farandole (crèche et halte-garderie)	143	VICTOR HUGO
29	Gare Routière	93	Les Colombes		Lycée
30	Hôtel des Impôts	94	Les Lavandières (inter-entreprises)	144	EUGENE IONESCO
31	Maison de l'Environnement	95	Les Montgolfières (crèche et halte-garderie)	145	ANNEXE LYCEE IONESCO
32	Office du tourisme	96	Centre Petite Enfance ZAC Garibaldi (en construction)		Etablissements scolaires privés
33	Parc des Expositions		Halte-jeux	146	Ecole Sainte-Clotilde
34	Parking Corentin Celton	97	La Fée Dragée	147	Ecole Arménienne "Tarkmantchatz"
35	Parking de l'Hôtel de Ville		Haltes-garderies associatives / Jardins d'enfants	148	Groupe scolaire Saint Nicolas
36	Parking du Val de Seine	98	Elphy		Etablissements d'enseignement supérieur
37	Poste de police	99	Grenadine	149	AFORP (formation techniciens supérieurs)
38	Poste de police	100	Jardin d'enfants de Jérusalem "GAN YEROUCHALAYIM" - Ecole Maternelle	150	ISIC (Institut Supérieur International de Commerce) / ISIFA (Institut supérieur Interprofessionnel de formation en Alternance)

39	Poste de police	101	Les Epinettes		
40	SIAAP îlot d'oxygénation		Relais Assistantes Maternelles		EQUIPEMENTS DIVERS ET GROUPEMENTS D'EQUIPEMENTS
41	SIAAP station de mesures	102	Garibaldi	190	AGORA
42	Station de métro Corentin Celton	103	Les Epinettes	191	Cyberpinière
43	Station de métro Mairie d'Issy		Autres	192	Espace Jeunes Anne Franck
44	TDF	104	Caisse d'Allocations Familiales	193	Espace SAVARY
45	Trésor Public	105	Caisse Primaire d'Assurance Maladie	194	Entrepont - Maison des Arches - Kino
46	UIOM - centre de transfert des ordures ménagères	106	Centre d'Aide par le Travail Georges Dagneaux	195	Maison de la Ferme
		107	Centre d'Aide par le Travail Yvonn Wendling / Centre d'Insertion au Travail et aux Loisirs	196	Maison des Epinettes
	EQUIPEMENTS CULTURELS	108	Centre Medico Social Municipal	197	Maison des Hauts d'Issy
50	Ateliers d'artistes (Les arches)	109	Libre service social	198	Maison des Îles
51	Conservatoire Niedermayer			199	Maison du Val de Seine
52	Espace ICARE - MJC (en construction)		EQUIPEMENTS SPORTIFS	200	Pépinière d'entreprises
53	Halle des Epinettes	160	Boulodrome Henri Barbusse	201	Résidence de la Ferme (Espace collectif)
54	Le Cube	161	Complexe La Source	202	Résidence Chénier (Espace collectif)
55	Les Arcades	162	Gymnase Henri Matisse	203	Restaurant Club Sainte Lucie
56	Ludothèque	163	Gymnase Jules Guesde		
57	Médiathèque	164	Gymnase Le Colombier		LIEUX DE CULTES
58	Médiathèque annexe Marcel Aymé	165	Gymnase Paul Bert	220	Eglise apostolique arménienne
59	Musée Français de la carte à jouer	166	Gymnase Saint Nicolas	221	Eglise évangélique arménienne
60	Palais des Arts et des Congrès (PACI)	167	Gymnase Raoul Follereau	222	Paroisse Saint-Benoit
61	Théâtre du Petit Miroir	168	Murs d'escalade (les Arches)	223	Paroisse Saint-Etienne
		169	Palais des Sports Robert Charpentier	224	Paroisse Saint-Bruno
		170	Parc Municipal des Sports	225	Paroisse Sainte-Lucie
		171	Piscine Alfred Sevestre	226	Paroisse Notre-Dame des Pauvres
		172	Poney Club	227	Paroisse Saint-Jean-le-Théologien
		173	salle de danse ALDEAJ (6 av. J Jaurès)	228	Seminaire Saint-Sulpice
		174	salle de danse ALDEAJ (14 r. du Chevalier de la barre)	229	Seminaire Polonais de Paris
		175	salle de danse ALDEAJ (28 esp. de la Manufacture)	230	Synagogue
		176	Stade Alain Mimoun	231	Temple et Espace Protestant Isséen
		177	Stade de l'Ile Saint Germain		
		178	Stade Voisin (en construction)		
		179	Stand de tir		
		180	Tennis Club de Beauvoir		

Annexe 4 i

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

A - Emplacements réservés pour voirie :

Ces emplacements réservés sont figurés au document graphique par une bande rouge et numérotés dans un cercle.

Emplacements réservés au bénéfice du Département :

- N°1 : Aménagement de la RD7 et des berges de Seine (31 576 m²)
- N°2 : sans objet
- N°3 : RD 989 (1 447 m²)
- N°5 : sans objet
- N°6 : RD 2, boulevard Rodin, avenue Pasteur, rue Aristide Briand (7 600 m²)
- N°7 : RD 50, rue Rouget de Lisle, boulevard des Frères Voisins, boulevard Gambetta (1 264 m²)
- N°8 : déviation de la RD 50 (2 994 m²)
- N°9 : RD 69, boulevard Gallieni, avenue Bourgain (4 454 m²)
- N°10 : sans objet
- N°11 : RD 72, rue des Monts, rue de l'Egalité (179 m²)
- N°12 : sans objet
- N°13 : RD 76, rue du Gouverneur Général Eboué, rue Guynemer, rue Jeanne d'Arc (5 362 m²)

Emplacements réservés au bénéfice de la commune :

- N°4 : rue du Quatre Septembre (3 644 m²)
- N°14 : sans objet
- N°15 : rue Guynemer (589 m²)
- N°16 : voie nouvelle reliant la rue Avia et la rue Guynemer (381 m²)
- N°17 : voie nouvelle prolongeant la rue Hartmann jusqu'au boulevard Voltaire (318 m²)
- N°18 : rue Diderot (288 m²)
- N°19 : rue Jules Guesde (1454 m²)
- N°20 : sentier des Tricots (407 m²)
- N°21 : rue de l'Abbé Derry (170 m²)
- N°22 : sentier du Chemin de Fer (1 425 m²)
- N°23 : sentier de l'Asile (105m²)
- N°24 : sentier des Epinettes (252 m²)
- N°25 : voie nouvelle de l'allée du Panorama jusqu'au quai du RER (1 452 m²)
- N°26 : sans objet
- N°27 : sans objet
- N°28 : voie nouvelle rue du Fort (1 147 m²)
- N°29 : rue du Ponceau (173 m²)
- N°30 : allée des Moulineaux (330 m²)
- N°31 : réserve entre la rue Bara et le boulevard Gallieni (886 m²)
- N°32 : rue Bara (1 598 m²)

N°33 : rue Pierre Poli (1 013 m²)
 N°34 : allée Sainte-Eudoxie (277 m²)
 N°35 : sans objet
 N°36 : sans objet
 N°37 : sans objet
 N°38 : rue Camille Desmoulins (2 025 m²)
 N°39 : sans objet
 N°40 : sans objet
 N°41 : voie nouvelle de désenclavement ouest de l'héliport (887 m²)
 N°42 : rue Horace Vernet (981 m²)
 N°43 : allée Maximilien Luce (744 m²)
 N°44 : allée d'Issy (484 m²)
 N°45 : allée Louis Bonnier (1 145 m²)
 N°46 : promenade Robinson (3 780 m²)
 N°47 : avenue du Bas Meudon (508 m²)
 N°48 : allée des Ponts (981 m²)
 N°49 : rue du Docteur Zamenhof (624 m²)
 N°50 : localisation de principe d'un passage piéton entre avenue Victor-Cresson et avenue Bourgoïn, largeur 2,5 m (115 m²)
 N°51 : emplacement réservé pour voirie au sein du projet visant la mutation du centre de tri postal.

Emplacements réservés figurant en zones UZ (ZAC)

UZ 1 (ZAC Garibaldi)

N° de la réserve au plan UZ 1	Objet	Bénéficiaire
A1	Nouvelle voie : rue René Jacques	Commune
A2	Nouvelles voies : rue Eugène Atget rue Jacques-Henri Lartigue	Commune
A3	Élargissement de la rue Jean-Jacques Rousseau de 12 à 15 m	Commune
A4	Élargissement du boulevard Garibaldi de 12 à 20 m au nord de la rue Eboué	Commune
③	Place Jacques Madaule	Commune

UZ 2 (ZAC Bords de Seine)

N° de la réserve au plan UZ 2	Objet	Bénéficiaire
⑥	Passage inférieur sous les voies ferrées	Commune
	Aménagement de la RD7 et des berges de Seine	Département
	Élargissement de la rue Jean Bouin à 18 m	Commune
	Élargissement de la rue du Capitaine Ferber à 22 m	Commune
	Prolongement de la rue Jules Ferry	Commune
	Prolongement de l'allée Gustave Eiffel	Commune
	Prolongement de la rue Eugène Atget	Commune
	Création de voies nouvelles : rue du Bateau Lavoir rue de la Galiote rue Michel Jazy rue du Passeur de Boulogne esplanade du Foncet mail des Hirondelles	Commune

UZ 3 (ZAC Forum Seine)

Dénomination de la réserve au plan UZ 3	Bénéficiaire
Élargissement de la rue Rouget de Lisle (RD 50)	Département
Élargissement du boulevard Gallieni à 20 m (RD 69)	Département
Élargissement de la rue Camille Desmoulins	Commune
Création de voies nouvelles : Edouard Nieuport Gaston et René Candron Joseph Frantz Maurice Berteaux Maurice Mallet	Commune
Création de squares et espaces plantés : Louis Blériot Santos Dumont Place La Fayette	Commune

UZ 4 (ZAC Quartier du Colombier)

Dénomination de la réserve au plan UZ 4	Bénéficiaire
Élargissement de la rue Aristide Briand à 20 m (RD 2)	Département
Création du Cours Saint Vincent	Commune
Création de la Villa Haussmann	Commune

UZ 5 (ZAC Quai des Chartreux)

Dénomination de la réserve au plan UZ 5	Bénéficiaire
Aménagement de la RD7 et des berges de Seine	Département
Aménagement d'une place	Commune
Voies de desserte	Commune

UZ 6 (ZAC Corentin Celton)

Dénomination de la réserve au plan UZ 6	Bénéficiaire
Élargissement du boulevard Gambetta (RD 50)	Département
Déviation de Corentin Celton (RD 50)	Département
Recalibrage de la rue Henri Meyer	Commune
Redimensionnement de la place Paul Vaillant Couturier	Commune
Création du parvis Corentin Celton	Commune
Création des voies : passage Nicolas Stenon Michel de l'Hospital Marie Caroline Vassal Allée de la Chapelle Saint Sauveur Maurice Champeau	Commune

UZ 7 (ZAC Centre Ville – Mairie d'Issy)

N° de la planche au plan UZ 7	Objet	Bénéficiaire
UZ 7 A	Élargissement de la rue Hoche	Commune
UZ 7 H	Élargissement de la rue Auguste Gervais (RD 72)	Département
UZ 7 N	Élargissement de la rue Jules Guesde à 15 m	Commune
UZ 7 L – 7 M	Création d'un accès au parc Henri Barbusse et d'un espace public	Commune

B - Emplacements réservés pour équipement public :

Ces emplacements réservés sont figurés aux documents graphiques (pièces n°5a et 5b du dossier) par un treillage rouge et numérotés dans un carré.

Emplacements réservés figurant au document graphique général

Désignation et n° de l'emplacement réservé	Emplacement	Bénéficiaire
n°1 : Sans objet	supprimé	Appartient à la commune
n°2 : Isséane	Quai du Président Roosevelt	SYCTOM
n°3 : DGGN	Fort d'Issy	commune
n°4 : reconstruction et extension du collège de la Paix	Fort d'Issy	Conseil Général des Hauts-de-Seine
n°5 : nouveau groupe scolaire et crèche	Fort d'Issy	commune
n°6 : espace vert et promenade des remparts	Fort d'Issy	commune
n°7 : groupe scolaire	CNET	commune
n°8 : équipement petite enfance	CNET	commune
n°9 : espace vert	CNET	commune
n°10 : espace public	Quai de la Bataille de Stalingrad	commune

Emplacements réservés figurant en zones UZ (ZAC)

UZ 1 (ZAC Garibaldi)

N° de l'emplacement réservé au plan UZ 1	Objet	Bénéficiaire
1	Centre Technique Municipal	SEMADS
2	École	Commune
4	École	Commune

UZ 2 (ZAC Bords de Seine)

N° de l'emplacement réservé au plan UZ 2	Objet	Bénéficiaire
1	École maternelle Petite enfance	Commune
2	Collège	Commune
3 - 4	Halle de sport Gymnase	Commune
5	Groupe scolaire	Commune
7	Parking public sous voirie	Commune
8	Petite enfance	Commune

UZ 3 (ZAC Forum Seine)

Dénomination de la réserve au plan UZ 3	Bénéficiaire
Crèche Aire de jeu	Commune
Maison de quartier Équipement sportif Crèche	Commune
Prolongement du T2 (planche « traitement des espaces publics et localisation des équipements »)	RFF

UZ 4 (ZAC Quartier du Colombier)

N° de la planche au plan UZ 4	Objet	Bénéficiaire
UZ4 Be / UZ4 Be1	Équipement scolaire Gymnase Équipement culturel multimédia Petite enfance Lycée	Commune

UZ 5 (ZAC Quai des Chartreux)

Dénomination de l'emplacement réservé au plan UZ 5	Bénéficiaire
Équipement scolaire Petite enfance	Commune
Équipement bord de Seine	Commune

UZ 6 (ZAC Corentin Celton)

N° de l'emplacement réservé au plan UZ 6	Objet	Bénéficiaire
1	École élémentaire	Commune
2	Petite enfance	Commune
3	Équipements sociaux et administratifs	Commune
4	Équipement culturel	Commune
5	Équipement sanitaire et social	Commune / Hospice Lasserre
6	Crèche	Commune
7	Parking public	Commune / délégataire
8	Annexe PTT	La Poste

UZ 7 (ZAC Multisite Centre Ville – Mairie d'Issy)

N° de la planche au plan UZ 7	Objet	Bénéficiaire
UZ 7 A	Square public	Commune
UZ 7 F	Espace public	Commune
UZ 7 J	Équipements petite enfance Jardin public	Commune
UZ 7 L – 7 M	Équipement scolaire	Commune

UZ 9 (ZAC du Pont d'Issy)

N° de la planche au plan UZ 9	Objet	Bénéficiaire
UZ9F – îlot A	Crèche (800 m ²)	Commune
UZ9F – îlot A	Espace vert (2 000 m ²)	Commune
UZ9F	Passerelle d'accès au T2	Commune

C - Emplacements réservés pour la réalisation d'un programme de logement au titre de l'article L.123-2-b du Code de l'Urbanisme :

Adresse	Référence cadastrale	Superficie	Bénéficiaire	Proportion de logements sociaux
3, rue Diderot	U0076	142	Commune	30 %
21, rue du Gouverneur Général Eboué	U0074	301		
19, rue du Gouverneur Général Eboué	U0073	425		
17, rue du Gouverneur Général Eboué	U0070	300		
12, rue Marceau	U0071	374		
14, rue Marceau	U0072	142		
rue Nouvelle	U0075	110		

ANNEXE 4 j
LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE
REMARQUABLES

ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Type de bâtiment	Adresse
Immeuble d'habitation	Ancien prieuré/ avenue Jean Jaurès
Ecoles	Collège Victor Hugo/angle rue Aristide Briand/ rue Paul Bert
	Ecole Jules Ferry/ rue Jules Ferry
	Groupe scolaire la Fontaine/ rue de l'Abbé Derry
	Collège de la Paix/ 66, avenue de la Paix
	Ecole Doisneau/ rue Jean-Jacques Rousseau
	Ecole Paul Bert/angle rue de la Gare/ rue Aristide Briand
Pigeonnier	Jardin de l'ex château Conti/ rue Berthelot
Bâtiments de culture et de communication	Guinguette "Bal de Robinson"/ Parc de l'île St Germain
	Théâtre PACI/ avenue Victor Cresson
Eglises, chapelles et lieux de culte	Chapelle maison de retraite Corentin Celton/ 37 bd Gambetta
	Temple adventiste/ église réformée/ 18 rue Marceau
	Chapelle St Bruno/ 14 rue de l'Egalité
	Eglise Sainte Lucie des Moulineaux/ 162 avenue de Verdun
	Lieu de culte/ 58 avenue du Bas Meudon
	Eglise Arménienne/ 6 rue Bourgain/ 55 avenue Victor Cresson
	Presbythère/ rue Minard
	Eglise saint Etienne
	Séminaire/ rue du Général Leclerc
Bâtiments d'architecture moderne	Eglise Notre Dame des Pauvres/ bd Gallieni
	Immeuble de bureaux TDF/ rue d'Oradour s/ Glane
Grilles et porches	Bâtiment sécurité sociale/CPAM/ 14 rue Telles de la Poterie
	Porche du Fort d'Issy/ rue du Fort
	Grille de clôture de l'hôpital Corentin Celton/ rue Guynemer
	Grille de la maison de retraite/ 10 avenue Jean Jaurès
	Grille de la villa/ 20 rue Lasserre
Gare	Gare des Moulineaux/ Place Jules Gevelot
Hôpitaux et maisons de retraite	Maison Suisse de retraite/ 23 avenue Jean Jaurès
	Maison de retraite Notre Dame de Sion (séminaire polonais) 11 rue Jules Guesde
	Immeubles de logements de fonction Hôpital Corentin Celton rue Guynemer
	Hospice Lasserre/ 10 avenue Jean Jaurès
	Immeuble BBDO/ rue Pierre Poli
Bâtiments d'architecture contemporaine	Ecole St Exupéry/ rue Jeannin-Garreau
	Ecole du Colombier / Cours Saint Vincent
	Ecole des Iles/ avenue du Bas Meudon
	Ecole Voltaire / angle rue Guynemer- rue Séverine

ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Type de bâtiment	Adresse
	Porte de l'ancienne Usine munitions-cartoucherie rue du Docteur Lombard
	Manufacture des Tabacs/ 17 rue Ernest Renan
	Laboratoires Jacques Logeais/ 71 avenue du Gal de Gaulle
Maisons individuelles	Pavillon double/ 36 rue Pierre Poli
	Villa Matisse/ 92 rue du Général de Gaulle
	Pavillon/ 105 rue Pierre Poli
	Pavillon double/ 26-28 rue Pierre Poli
	Villa/ 10 rue Estienne D'Orves
	Pavillon/ 2 allée de Billancourt
	Pavillon/ 58 avenue du Bas Meudon
	Pavillons entrée du Parc H Barbusse/ rue Tariel/ rue Laserre
	Pavillon/ 18 allée des Citeaux
Bâtiments publics	Centre technique/ boulevard Garibaldi
	Médiathèque/ rue du Général Eboué
	Halle Saint Germain / parc de l'île Saint Germain
	Musée de la carte à Jouer/ rue Auguste Gervais
	Dispensaire/ avenue Victor Cresson
	Serres municipales/ avenue de Verdun
	Hôtel Beaujon – Couvent des Oiseaux – Hôtel de Ville

ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A CARACTERE PARTICULIER

Type de bâtiment	Adresse
Ouvrages d'art	Viaduc SNCF/ bd Garibaldi
Villas	6 villas/ 33 rue Kleber
Maisons individuelles	Pavillons EDF/ rue Bara
	3 pavillons/ 23-27 rue Kléber
	Sentier de la Montésy/rue Moreau/Villa chevreuse/ imp Wagner
	Allée du Panorama
	Ensemble pavillonnaire/ 106 à 124 rue de la Paix
	rue de Meudon/ zone UEa
Immeubles	21 boulevard Voltaire
	Ex-bâtiment de la Banque de France – 15, rue du Général Leclerc
	1, rue André Chénier
	Immeuble dit « Les Colonnes » - 1, rue de Vanves
	10-12, avenue Bourgain
	29, rue Ernest Renan (immeuble+garage)
	31, rue Kléber
	10, rue Michelet
	27, rue Marcel Miquel (immeuble+maison)
	56, rue Jean-Pierre Timbaud (immeuble - Poste)
	3, rue de Vanves
	16, avenue Victor Cresson
	54, avenue Victor Cresson
	12, boulevard Voltaire
	Hôtel des Voyageurs – 21, rue Lasserre

ENSEMBLES IMMOBILIERS CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment	Adresse
Immeubles d'habitation	132 avenue du général de Gaulle/ 5 rue Barbès
	22-26 rue du Dr Lombard/ 25-29 rue du Viaduc
	20-22 bd Garibaldi
Bâtiments d'architecture moderne	8-10 avenue du Professeur Calmette
	3 rue Adolphe Chérioux
"Cités"	Rue Edouard Branly
	HBM / 17 rue du Capitaine Ferber
	Cité Simon Lehmann/ 13 rue Anatole France
	Rues Matrat et Edouard Voisembert

ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A RECONSTRUIRE EN TOUT OU PARTIE

Type de bâtiment	Adresse
Bâtiments industriels	Halle / 103 quai du Pdt Roosevelt

Annexe 4 k
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET
PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

NOM COMPLET	alignement ou réserve de voirie	PLU-article 6: implantation par rapport aux voies publiques ou privées
Place du 11 NOVEMBRE 1918		voir rues de la place
Place du 19 MARS 1962		à l'alignement
Place du 8 MAI 1945		voir rues de la place
Rue de l' ABBE- DERRY	oui	en retrait de 4M
		à l'alignement , de la rue G M Burgun jusqu'à Vanves côté SUD
Rue de l' ABBE-GREGOIRE		à l'alignement
Voie AD 15		à l'alignement ou en retrait
Rue des ACACIAS		à l'alignement
Chemin d' ACCES A LA GARE		à l'alignement ou en retrait
Rue ADOLPHE-CHERIOUX		à l'alignement
Place d' ALEMBERT		à l'alignement ou en retrait
Rue d' ALEMBERT		à l'alignement
Mail ALFRED-BOUCHER		à l'alignement
Rue ANATOLE-FRANCE		à l'alignement
Rue ANDRE-CHENIER		à l'alignement
		en retrait de 2M aux n° 6 et 6bis et de 3,50M du n°8 au n°16 inclus
		ZAC Centre-Ville Mairie d'ISSY
Rue ANTOINE-COURBARIEN		à l'alignement ou en retrait
Rue ARISTIDE-BRIAND	20M	Côté SUD : à l'alignement ou en retrait, de la rue J P- Timbaud à la rue Paul- Bert- ZAC Quartier du Colombier
		à l'alignement, de la rue Paul- Bert à la place Léon- Blum
		Côté NORD : à l'alignement de la place Jules -Gévelot jusqu'au N° 27
		à l'alignement ou en retrait au-delà jusqu'à la place Léon -Blum
Rue d' ARMENIE		a l'alignement ou en retrait
Place de l' ARSENAL	oui	ZAC Quai des Chartreux
Sentier de l' ASILE		en retrait de 4M côté OUEST
		à l'alignement ou en retrait, côté EST
Rue AUGUSTE-GERVAIS	oui	à l'alignement
		ZAC Centre-Ville Mairie d'ISSY
Place du BACHAGA-BOUALAM		voir rues de la place
Rue BARA	20M	ZAC Forum Seine
		à l'alignement ou en retrait
Rue BARBES		en retrait de 4M
Avenue du BAS-MEUDON	oui	à l'alignement, du boulevard des Iles à l'allée de Billancourt côté NORD et au n°55 côté SUD
		en retrait de 4M, de l'allée de Billancourt côté NORD et du n°57 côté SUD à la place Saint -Germain
Quai de la BATAILLE-DE- STALINGRAD	oui	en retrait de 5M, de la rue Rouget- de- Lisle à la place de la Résistance
	oui	ZAC des bords de Seine
	oui	ZAC Quai des Chartreux
	oui	à l'alignement de la place de la Résistance jusqu'à Meudon
Rue du BATEAU-LAVOIR	oui	ZAC des Bords de Seine

Impasse BAUDIN		en retrait de 2M
Rue BAUDIN		à l'alignement ou en retrait
Rue BENOIT-MALON		en retrait de 2M jusqu'aux n° 28 inclus côté OUEST et 37 inclus côté EST
		en retrait de 4M au-delà
Allée BERNARD-LECACHE		à l'alignement ou en retrait
Chemin de la BERTELOTTE	10M	à l'alignement ou en retrait
Allée de BILLANCOURT		en retrait de 4M, du grand bras de Seine à l'avenue du Bas- Meudon côté OUEST
		à l'alignement ou en retrait sur le reste de la voie
Rue de la BISCUITERIE		à l'alignement
Chemin du BOIS VERT		à l'alignement ou en retrait
Place BONAVENTURE-LECA		à l'alignement
Avenue BOURGAIN	20M	à l'alignement
Allée de la BRASSERIE		en retrait de 4,5M côté OUEST
		à l'alignement ou en retrait, côté EST
Sentier du BUVIER		en retrait de 4M
Rue CAMILLE-DESMOULINS	oui	ZAC Forum Seine
		en retrait de 5M ,de la rue Rouget- de- Lisle au chemin latéral, côté SUD
		en retrait de 5M de la rue Jacques- Godet au boulevard Garibaldi, côté NORD
	oui	ZAC des Bords de Seine
Rue du CAPITAINE-FERBER		à l'alignement ou en retrait, côté EST
		à l'alignement, côté OUEST
	oui	ZAC des Bords de Seine
Allée des CARRIERES		en retrait de 2M, côté EST
		en retrait de 3M, côté OUEST
Villa des CERISIERS		à 3M de l'axe, côté EST
		à 4,5M de l'axe, côté OUEST
Place CHABANNE		à l'alignement ou en retrait
Rue de CHAMP-CHARDON	oui	ZAC Quai des Chartreux
Allée de la CHAPELLE-SAINT-SAUVEUR	oui	ZAC Corentin celton
Rue CHARLOT		à l'alignement ou en retrait
Promenade des CHARTREUX	oui	ZAC Quai des Chartreux
Sentier du CHEMIN-de-FER	8 M et 10 M	en retrait de 4M, sauf dans la partie élargie à 10M : à l'alignement ou en retrait
Rue du CHEMIN-VERT		en retrait de 4M
Rue du CHEVALIER-DE-LA BARRE		en retrait de 4M
Villa CHEVREUSE		en retrait de 3M
Allée des CITEAUX		en retrait de 3M
Rue CLAUDE-BERNARD		en retrait de 4M
Rue CLAUDE-MATRAT		à l'alignement
Impasse CLOQUET		à 18M de la façade de l'église Saint- Etienne
Allée du CLOS		à l'alignement ou en retrait
Rue du CLOS-GIRARD	oui	ZAC Quai des Chartreux
Rue du CLOS-MUNIER	oui	ZAC Quai des Chartreux
Rue CLOTILDE		à 5M de l'axe
Rue du COLONEL-PIERRE-AVIA		en retrait de 5M
Escalier COMMUNAL		en retrait de 5M, côté EST
		à l'alignement ou en retrait, côté OUEST
Promenade CONSTANT-PAPE		en retrait de 5M
Parvis CORENTIN-CELTON	oui	ZAC Corentin celton

Rue COURTELINE		à l'alignement ou en retrait
Rue des COUTANCES	oui	ZAC Quai des Chartreux
Allée des COUTURES		en retrait de 3M
Rue DANTON		à l'alignement
		ZAC Centre-Ville Mairie d'ISSY
Rue de la DEFENSE		à l'alignement
Rue DELAHAYE		à l'alignement ou en retrait côté pair
		en retrait de 3M, côté impair
Rue DIDEROT	15M	à l'alignement
Rue du DOCTEUR-LOMBARD		à l'alignement ou en retrait, de la place de la Résistance aux rues du Viaduc et du Père- Natter
		à l'alignement, des rues du Viaduc et du Père- Natter à l'Avenue de Verdun
Rue du DOCTEUR-VUILLIEME		à l'alignement
Rue du DOCTEUR-ZAMENHOF	12 M	en retrait de 2M côté NORD et en retrait de 4M côté SUD
Place des DROITS-DE-L'ENFANT		à l'alignement
Allée des ECOLES		à 4M de l'axe
Rue EDOUARD-BRANLY		à l'alignement
Rue EDOUARD-NAUD		à l'alignement
Rue EDOUARD-NIEUPORT	oui	ZAC Forum Seine
Rue de l'EGALITE	oui	côté NORD, de la place du Bachaga- Boualam à la rue de la Défense : à l'alignement ou en retrait
		côté NORD, de la rue de la Défense jusqu'à Clamart : en retrait de 4M sauf au droit des N° 4 et 6 : en retrait de 2M
		côté SUD, de la place du Bachaga- Boualam à la rue Rabelais : en retrait de 4M
		côté SUD, de la rue Rabelais au carrefour du Souvenir-Français : en retrait de 2M
		côté SUD du carrefour du Souvenir- Français à jusqu'à Clamart : à l'alignement ou en retrait
Place de l' EGLISE		à l'alignement
Rue ELIANE-JEANNIN-GARREAU		à l'alignement ou en retrait
Rue EMILE-DUPLOYE		en retrait de 2,5 M, de la rue Tolstoi à la rue Rabelais côté EST et au n°54 inclus côté OUEST
		en retrait de 4M au-delà
Rue EMILE-ZOLA		à l'alignement
Petit sentier des EPINETTES		à l'alignement ou en rtrait
Sentier des EPINETTES	4M	en retrait de 4M, de la rue d' Erevan aux n°21 inclus côté SUD et 26 inclus côté NORD
		à l'alignement ou en retrait au-delà
Rue d' EREVAN		en retrait de 1,5M, côté NORD de la rue de la Défense au n°30 inclus
		à l'alignement ou en retrait, côté SUD de la rue de la Défense au sentier des Epinettes
		en retrait de 4M, côté OUEST du n°32 inclus à la rue de l'Egalité
		en retrait de 3M, côté EST ,du sentier des Epinettes à la rue de l'Egalité
Rue ERNEST-RENAN		à l'alignement
		ZAC Corentin Celton
Rue d' ESTIENNE-D'ORVES		à l'alignement

Place d' ETCHMIADZINE		à l'alignement ou en retrait
Rue ETIENNE-DOLET		en retrait de 4M, côté SUD sauf à l'intérieur de l'UPM
		ZAC Centre-Ville Mairie d'ISSY
Sentier des ETROITES		à l'alignement ou en retrait
Rue EUGENE-ATGET	oui	ZAC des Bords de Seine
	oui	ZAC Garibaldi
Rue EUGENE-BAUDOIN		à l'alignement
mail FELIX-AMOT	oui	ZAC Forum Seine
Rue FERDINAND -BUISSON		en retrait de 4M
Allée de la FERME		en retrait de 3M
Allée de FLEURY		à l'alignement ou en retrait
Allée de FLORE		à l'alignement ou en retrait
		à l'alignement ou en retrait
Esplanade du FONCET	oui	ZAC des Bords de Seine
Allée de la FONTAINE		en retrait de 3M
Place de la FONTAINE		voir rues de la place
Rue du FORT	oui	en retrait de 4M de la rue Gabriel-Peri à l'avenue de la Paix
		à l'alignement ou en retrait de l'avenue de la Paix jusqu'au fort
Rue FOUCHER-LEPELLETIER		en retrait de 4M
Villa FRANCISCO-FERRER		en retrait de 4M
Rue de la FRATERNITE		en retrait de 3M
Boulevard des FRERES-VOISIN		à l'alignement ou en retrait
Impasse FRERET		à 5M de l'axe en zone UA et en zone UE
Rue GABRIEL-PERI		à l'alignement ou en retrait
Rue de la GALERIE		en retrait de 2,5M
Rue de la GALIOTE	oui	ZAC des Bords de Seine
Boulevard GALLIENI	oui	à l'alignement
		ZAC Forum Seine
		ZAC Centre-Ville Mairie d'ISSY
Boulevard GAMBETTA	oui	ZAC Corentin Celton
Rue de la GARE		à l'alignement ou en retrait
Boulevard GARIBALDI	oui	Côté OUEST à l'alignement; Côté EST à l'alignement ou en retrait
		ZAC Garibaldi, ZAC des Bords de Seine
Rue GASTON-et-RENE-CAUDRON	oui	ZAC Forum Seine
Avenue du GENERAL-de-GAULLE		en retrait de 4M
Rue du GENERAL-LECLERC	oui	à l'alignement
Rue GEORGES-MARCEL-BURGUN		à l'alignement
Rue GEORGES-MARIE		à l'alignement
Rue de la GLACIERE		à 5M de l'axe
Rue du GOUVERNEUR-GENERAL-EBOUE	20M	à l'alignement, sauf de la rue Horace -Vernet au n°30 côté Nord : retrait 5M
		ZAC des Bords de Seine
Allée de GRENELLE		à 10 M de l'axe
Rond-point GUIMARD		à 10 M de l'axe
Esplanade GURO	oui	ZAC Forum Seine
Allée GUSTAVE-EIFFEL		à 10 M de l'axe

Rue GUYNEMER	11,33M	de Paris à la rue Jeanne- d'Arc côté NORD : en retrait de 5M, côté SUD : à l'alignement
	20M	côté NORD de la rue Jeanne- d'Arc au n°40 inclus (voie traversante) : en retrait de 5M; (<i>lorsque la largeur de la rue Guynemer est inférieure ou égale à 20M la marge de reculement est de 5M ;et de 4M quand la largeur de la voie est supérieure à 20M, sauf aux abords du rond point Victor- Hugo</i>)
	21M	côté NORD du n° 42 inclus au n° 76 exclu :en retrait de 4M ; à l'alignement du n°76 au rond point Victor- Hugo
		côté SUD, de la rue Jeanne d'Arc à la rue Séverine : à l'alignement ou en retrait
		Côté SUD : ZAC Corentin celton
Rue H. FARMAN		en retrait de 6M
Allée du HAMEAU-NORMAND		en retrait de 6M
Villa HAUSSMANN	oui	ZAC Quartier du colombier
Cité des HAYDAMILLES		en retrait de 4M
Allée HENRI-MATISSE		à 10M de l'axe
Rue HENRI-MAYER	oui	ZAC Corentin Celton
Rue HENRI -TARIEL		ZAC Centre-Ville Mairie d'Issy
		à l'alignement ou en retrait de 4M
Mail des HIRONDELLES	oui	ZAC Bords de Seine
Allée HOCHE		à 5M de l'axe en zone UA et en zone UB
Rue HOCHE		à l'alignement de la rue Horace- Vernet à la rue Diderot
		ZAC Centre-Ville Mairie d'ISSY
		à l'alignement ou en retrait de 2M de la rue Diderot au boulevard Galliéni
Rue HONORE-FRAGONARD		à 10M de l'axe
Rue HORACE-VERNET	oui	ZAC Centre-Ville Mairie d'Issy
		à l'alignement, de la rue du général-Leclerc à la rue du gouverneur-général-Eboué
		retrait 5M, de la rue du gouverneur-général-Eboué au boulevard des Frères- Voisin
Boulevard des ILES		à l'alignement
Passage de l' INDUSTRIE		à l'alignement ou en retrait
Mail de l' ISLETTE	oui	ZAC Quai des Chartreux
Allée d' ISSY	oui	à 6M de l'axe, de la promenade Robinson à l'avenue du Bas-Meudon
		à 5M de l'axe, de l'avenue du Bas-Meudon au petit bras de Seine
Pont d' ISSY		à l'alignement ou en retrait
Rue JACQUES-GODET		à l'alignement ou en retrait
Place JACQUES-MADAULE	oui	ZAC Garibaldi
Rue JACQUES-HENRI-LARTIGUE	oui	ZAC Garibaldi
Promenade des JARDINIERS-de-l'ILE		en retrait de 4M
Avenue JEAN-BOUIN		en retrait de 10M côté EST ; en retrait de 3M côté SUD
		ZAC des Bords de Seine
Passage JEAN-GEORGET	4M	à 4M de l'axe, conformément à l'article UE 6-1
Avenue JEAN-JAURES		à l'alignement, de la rue du général-Leclerc aux rues Prudent-Jassédé et Etienne-Dolet
		ZAC Centre-Ville Mairie d'Issy

		à l'alignement ou en retrait, de la rue Prudent-Jassedé à la place de l'Eglise, au NORD
		en retrait de 4M, de la rue Etienne-Dolet à la place de l'Eglise
Avenue JEAN-MONNET		à l'alignement
Pont JEAN-MOULIN		à l'alignement ou en retrait
Allée JEAN-NICOT		en retrait de 3M
Rue JEAN-BAPTISTE-POTIN		à l'alignement ou en retrait, de Vanves à la rue Jules-Guesde
		rez de chaussée à l'alignement et étages en retrait de 4M de la rue Jules-Guesde à l'avenue du général-de-Gaulle
Rue JEAN-JACQUES-ROUSSEAU		côté NORD ZAC Garibaldi et ZAC Quai des Chartreux
		côté SUD, du boulevard Garibaldi jusqu'au coude de la rue au N° 215 inclus : en retrait de 5M ; à l'alignement au-delà
Villa JEAN-JACQUES-ROUSSEAU		à l'alignement ou en retrait
Rue JEANNE-d'ARC	20M	à l'alignement
Rue JEAN-PIERRE-TIMBAUD		à l'alignement
Rue JOSEPH-FRANTZ	oui	ZAC Forum Seine
Rue JULES- FERRY		à l'alignement
		ZAC des Bords de Seine
	oui, prolongement	ZAC des Bords de Seine
Place JULES-GEVELOT		à l'alignement
Rue JULES-GUESDE	15M	à l'alignement, de la place de l'Eglise à l'avenue du général-de-Gaulle côté EST, et à la rue Jean- Baptiste-Potin côté OUEST
		ZAC Centre-Ville Mairie d'Issy
		en retrait de 4M, de l'avenue du général-de-Gaulle à la rue Jean-Baptiste-Potin côté EST
Rue KLEBER		à l'alignement, de la rue du gouverneur-général-Eboué à la rue Hoche
		à l'alignement ou en retrait de la rue Hoche à la rue du général-Leclerc
Villa KLEBER		à 3M de l'axe
Place LAFAYETTE	oui	ZAC Forum Seine
Rue LAMARTINE	oui	à l'alignement ou en retrait
		ZAC Centre-Ville Mairie d'Issy
Rue LASSERRE		à l'alignement, sauf entre la place du 8 mai 1945 et la rue Maximilien-Robespierre : en retrait de 4M
		ZAC Centre-Ville Mairie d'Issy
Chemin LATERAL		ZAC des Bords de Seine
Rue LAZARE-CARNOT		en retrait de 1,5M
		ZAC Centre-Ville Mairie d'Issy
Place LEON-BLUM		à l'alignement ou en retrait
Rue LEON-DELAGRANGE - Voie à créer		
Place LEON-ZACK		à l'alignement ou en retrait
Rue de la LIBERTE		à l'alignement côté EST
		en retrait de 4M côté OUEST
Sentier des LOGES		à l'alignement ou en retrait
Rue LOUIS-ARMAND		à l'alignement ou en retrait
Square LOUIS-BLERIOT	oui	ZAC Forum Seine

Allée LOUIS-BONNIER	12M	à l'alignement
Parvis des LUMIERES		à l'alignement côté EST
		retrait 3M côté OUEST
Villa du LYCEE		à l'alignement ou en retrait
Rue MADAME	4M	à 4M de l'axe, conformément à l'article UE6-1
Rue MADELEINE-MOREAU		en retrait de 4M
Rue MADEMOISELLE	6M	à 4M de l'axe , conformément à l'article UE6-1
Esplanade de la MANUFACTURE		à l'alignement
Allée des MARAICHERS		en retrait de 3M côté EST
		à l'alignement ou en retrait côté OUEST
Rue MARCEAU		en retrait de 5M, du boulevard des frères-Voisin à la rue du gouverneur-général-Eboué
		à l'alignement, de la rue du gouverneur-général-Eboué à la rue Hoche
Square MARCEL-FOURNIER		à l'alignement ou en retrait
Rue MARCEL-MIQUEL		à l'alignement ou en retrait de 3M
Rue MARCEL-SEMBAT		en retrait de 4M
Rue MARCELIN-BERTHELOT		à l'alignement ou en retrait de 4M
Sentier des MARCETTES		à l'alignement dans les bandes de 20M comptées depuis les alignements des rues Pierre-Curie et Pierre-Brossolette, en retrait de 4M au-delà
Place du MARECHAL-de-LATTRE-de-TASSIGNY		voir rues de la place
Place du MARECHAL-JUIN	oui	à l'alignement ou en retrait
Villa MARGUERITE		à l'alignement
Rue MARIE-CAROLINE-VASSAL	oui	ZAC Corentin Celton
Rue MARIUS-BRETON		en retrait de 3M
Allée de la MARTELLE		à l'alignement ou en retrait
Rue MAURICE-BERTEAUX	oui	ZAC Forum Seine
Rue MAURICE-CHAMPEAU	oui	ZAC Corentin Celton
Rue MAURICE-HARTMANN		à l'alignement
Rue MAURICE-MALLET	oui	ZAC Forum Seine
Allée MAXIMILIEN-LUCE	oui	à l'alignement côté OUEST ; retrait 2,5M côté EST
Rue MAXIMILIEN-ROBESPIERRE		en retrait de 4M
Rue de MEUDON		à l'alignement, de la rue Jean-Pierre-Timbaud à la rue du Viaduc
		en retrait de 3M, de la rue du Viaduc à l'avenue de Verdun
Rue MICHEL-de-l'HOSPITAL	oui	ZAC Corentin Celton
Rue MICHEL-JAZY	oui	ZAC des Bords de Seine
Rue MICHELET		à l'alignement
Rue MINARD		à l'alignement ou en retrait
Missak MANOUCHIAN		voir rues de la place
Sentier de la MONTEZY		en retrait de 4M
Chemin des MONTQUARTIERS		à l'alignement ou en retrait
Chemin du MOULIN		en retrait de 4M
Rue du MOULIN-de-PIERRE		à l'alignement, sauf entre la villa Chevreuse et la villa Francisco-Ferrer côté SUD : en retrait de 4M
Allée des MOULINEAUX		à 5M de l'axe entre l'avenue du Bas-Meudon et la rue Pierre-Poli
	12M	à l'alignement ou en retrait entre la rue Pierre-Poli et le petit bras de Seine

Rue des NATIONS-UNIES	oui	ZAC Forum Seine
Passage NICOLAS-STENON	oui	ZAC Corentin Celton
Impasse NOUVELLE		en retrait de 3M
Rue NOUVELLE		à 5M de l'axe
Rue d' Oradour-sur-Glane		à l'alignement ou en retrait
Avenue de la PAIX		en retrait de 4M, sauf côté SUD, du collège de la Paix au n°124 inclus : en retrait de 3M
Villa de la PAIX		en retrait de 4M
Allée du PANORAMA		Côté EST : en retrait de 4M ; Côté OUEST : à l'alignement ou en retrait
Villa du PARC		en retrait de 3M
Passerelle du PARC-de-l'EUROPE		à l'alignement ou en retrait
Rue PARMENTIER		en retrait de 4M
Rue du PASSEUR-de-BOULOGNE	oui	ZAC des Bords de Seine
Avenue PASTEUR	20M	à l'alignement
Rue de la PASTORALE-d'ISSY		à 10M de l'axe
Rue PAUL-BERT		à l'alignement ou en retrait
Rue PAUL-BESNARD		à l'alignement
Place PAUL-VAILLANT-COUTURIER	oui	ZAC Corentin Celton
Sentier des PENSARDS		à l'alignement ou en retrait
Allée du PERE-JARLAN		à l'alignement ou en retrait
Rue du PERE-NATTER		à l'alignement ou en retrait
Sentier du PETIT-BUVIER		en retrait de 2M
Allée des PETITS-MENAGES	oui	ZAC Corentin Celton
Rue des PEUPLIERS		à l'alignement
Rue PIERRE-BROSSOLETTE		en retrait de 4M, sauf côté SUD entre l'impasse Wagner et la rue Gabriel-Péri : implantation à l'alignement
Rue PIERRE-CURIE		en retrait de 4M, sauf côté SUD depuis l'impasse Wagner jusqu'au n° 17 inclus : en retrait de 2M
Rue PIERRE-POLI	12M	à l'alignement, du boulevard des îles à l'allée de Billancourt côté NORD et à l'allée Sainte- Eudoxie côté SUD
		en retrait de 4M de l'allée de Billancourt à l'allée Sainte-Eudoxie côté NORD, et de l'allée Sainte-Eudoxie à la place Saint-Germain côté SUD
		en retrait de 2M de l'allée Sainte-Eudoxie à la place Saint-Germain côté NORD
Rue du PONCEAU		en retrait de 3M
Allée des PONTS	12M	en retrait de 2M côté OUEST ; à l'alignement côté EST
Allée POPIELUSKO		à l'alignement ou en retrait
Place du PRESIDENT-KENNEDY	oui	à l'alignement
		ZAC Centre-ville Mairie d'Issy
Rond-point du PRESIDENT-ROBERT-SCHUMAN	oui	à l'alignement ou en retrait
Quai du PRESIDENT-ROOSEVELT	26M	à l'alignement ou en retrait
Avenue du PROFESSEUR-CALMETTE		en retrait de 4M
Rue PRUDENT-JASSEDE		à l'alignement ou en retrait
Sentier des PUCELLES		à l'alignement ou en retrait
Rue du QUATRE-SEPTEMBRE	20 M	à l'alignement

Impasse des QUATRE-VENTS		à 10M de l'axe
Rue RABELAIS		en retrait de 4M
Esplanade RAOUL-FOLLEREAU		à l'alignement ou en retrait
Mail RAYMOND-MENAND		à l'alignement ou en retrait
Rue RENE-JACQUES	oui	ZAC Garibaldi
Avenue de la REPUBLIQUE		à l'alignement ou en retrait côté SUD, du rond point Victor-Hugo à la rue Horace-Vernet
		à l'alignement pour les autres tronçons
		ZAC Centre-ville Mairie d'Issy
Place de la RESISTANCE		à l'alignement ou en retrait
Promenade ROBINSON	oui	à l'alignement
Boulevard RODIN	20M	côté NORD : à l'alignement
		côté SUD : ZAC Centre-ville Mairie d'Issy
		côté SUD, à l'alignement, du gymnase Rodin à la rue de la Défense
		côté SUD, à l'alignement ou en retrait, de la rue de la Défense jusqu'à CLAMART
Rue ROGER-SALENGRO		à l'alignement
Rue ROUGET-DE-LISLE	oui	en retrait de 5M, de la Seine à la voie ferrée des deux côtés de la voie
		de la rue Camille-Desmoulins au rond point Schuman côté SUD : en retrait de 4M (au droit de l'opération axe Seine le gabarit de la RD 50 est de 33M et le reculement de 4M)
		ZAC Forum Seine
Allée des SABLONS		à 10M de l'axe
		ZAC des Bords de Seine
Chemin de SAINT-CLOUD		à l'alignement ou en retrait
Place SAINT-GERMAIN		en retrait de 4M
Passage SAINT-JEAN		à l'alignement ou en retrait
		ZAC Centre-ville Mairie d'Issy
Cours SAINT-VINCENT	oui	ZAC Quartier du colombier
Allée SAINTE-EUDOXIE	12M	en retrait de 4M
Allée SAINTE-LUCIE		à l'alignement ou en retrait
Rue SERGENT		à 5M de l'axe
Villa SERGENT		ZAC Corentin Celton. à l'alignement ou en retrait
Rue du SERGENT-BLANDAN		à l'alignement ou en retrait
Rue SEVERINE		à l'alignement ou en retrait
Place du SOUVENIR-FRANCAIS	oui	voir les rues de la place
Place du SPECTACLE	oui	ZAC des Bords de Seine
Rue TELLES-de-la-POTERIE		à l'alignement
		ZAC Centre-Ville Mairie d'ISSY
Villa TELLES-de-la-POTERIE		à l'alignement ou en retrait
Place des TILLEULS		à l'alignement
Villa des TILLEULS		à l'alignement ou en retrait
Villa du TIR		à 4M de l'axe, conformément à l'article UE6-1
Rue TOLSTOI		en retrait de 4M
Rue des TRAVAILLEURS		en retrait de 3M
Impasse des TRICOTS		à l'alignement ou en retrait
Sentier des TRICOTS	10M	à l'alignement ou en retrait
Impasse des TROIS-BEAUX-FRERES		à l'alignement ou en retrait
Allée de l' UNION		à 2,5M de l'axe

Allée de l' UNIVERSITE		en retrait de 3M
Rue de VANVES		à l'alignement ou en retrait
Allée VAUBAN		à l'alignement ou en retrait
Rue VAUDETARD	oui	ZAC Corentin Celton
	oui	à l'alignement ou en retrait
Rue VAUDETARD prolongement	oui	à l'alignement ou en retrait
Rue de VAUGIRARD	22M	à l'alignement
Rue VERDI		en retrait de 5M côté NORD
		en retrait de 4M, de la rue Rabelais à la rue Emile-Duployé, côté SUD
		en retrait de 2M de la rue Emile-Duployé à la rue Benoit-Malon
Avenue de VERDUN	oui	à l'alignement
		ZAC Quartier du colombier
Rue du VIADUC	oui	en retrait de 3M côté SUD, de la rue du docteur Vuillième à la rue de Meudon
		en retrait de 6M du n°8 au n°12, côté SUD
Chemin DES VIGNES		A l'alignement en zone UA , avec un recul de 4 m en zone UE

Annexe 4 I

LISTE DES ARBRES REMARQUABLES **(INVENTAIRE DU CONSEIL GENERAL DES HAUTS-DE-SEINE)**

LISTE DES ARBRES REMARQUABLES
Source : Conseil Général des Hauts-de-Seine

N° de matricule Nom français Nom latin	Circonférence Hauteur Envergure	Envergure augmentée de 20% pour les « arbres d'avenir » *	Contact Implantation	Situation domaniale
937 Marronnier commun <i>Aesculus hippocastanum L.</i>	5,75 26 20		Hôtel de Ville Parc Henri Barbusse Place Bouchaga Boualam	Domaine public
939 Sophora <i>Sophora japonica L.</i>	1,9 13 16	19,2	Hôtel de Ville Parc Henri Barbusse Place Bouchaga Boualam	Domaine public
940 Frêne commun <i>Fraxinus excelsio L.</i>	1,95 20 18	21,6	Hôtel de Ville Parc Henri Barbusse Place Bouchaga Boualam	Domaine public
943 Marronnier commun <i>Aesculus hippocastanum L.</i> Arbre témoin de 97 sujets d'un même groupe.	1,85 16 8	9,6	Hôtel de Ville Parc Henri Barbusse Place Bouchaga Boualam	Domaine public
944 Marronnier commun <i>Aesculus hippocastanum L.</i>	3,2 21 10	12	Hôtel de Ville Parc Henri Barbusse Place Bouchaga Boualam	Domaine public
946 Frêne commun <i>Fraxinus excelsio L.</i>	4,5 20 17	20,4	Hôtel de Ville Parc Henri Barbusse Place Bouchaga Boualam	Domaine public
947 Marronnier commun <i>Aesculus hippocastanum L.</i>	3,7 25 22		Hôtel de Ville Parc Henri Barbusse Place Bouchaga Boualam	Domaine public
949 Platane commun, à feuille d'érable <i>Platanus x acerifolia (Ait) Willd.</i>	5 28 23		Conseil Général Parc de l'île St Germain 170, quai de Stalingrad	Parc départemental
950 Platane commun, à feuille d'érable <i>Platanus x acerifolia (Ait) Willd.</i>	3,6 28 21		Conseil Général Parc de l'île St Germain 170, quai de Stalingrad	Parc départemental

* arbres d'avenir = n'ayant pas atteint leur plein développement

N° de matricule Nom français Nom latin	Circonférence Hauteur Envergure	Envergure augmentée de 20% pour les « arbres d'avenir » *	Contact Implantation	Situation domaniale
951 Marronnier commun <i>Aesculus hippocastanum L.</i>	3,7 12 10	12	Conseil Général Parc de l'île St Germain 170, quai de Stalingrad	Parc départemental
953 Robinier <i>Robinia pseudoacacia L.</i>	1,4 14 8	9,6	Hôtel de Ville Parc Henri Barbusse Place Bouchaga Boualam	Domaine public
962 Peuplier euraméricain <i>Populus x canadensis Moench.</i>	4 21 17		Conseil Général Parc de l'île St Germain 170, quai de Stalingrad	Parc départemental
963 Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus L.</i>	5,35 16 15	18	Conseil Général Parc de l'île St Germain 170, quai de Stalingrad	Parc départemental
968 Tilleul commun <i>Tilia x vulgaris Hayne</i>	2,1 18 15		16, rue Baudin	Propriété privée
969 Frêne commun <i>Fraxinus excelsio L.</i>	3,85 17 16		146, avenue du Général de Gaulle	Propriété privée
970 Erable argenté lacinié pleureur <i>Acer saccharinum f. laciniatum Wieri</i>	1,05 18 9		OPHLM Résidence « Les Vergers » 24, rue Ferdinand Buisson	Domaine public
971 Tilleul de Hollande <i>Tilia platyphyllos Scop.</i>	1,85 16 14		60, rue Ferdinand Buisson	Propriété privée
972 Catalpa commun <i>Catalpa bignonioides Walter</i>	1,7 11 13		60, rue Ferdinand Buisson	Propriété privée
973 Séquoia géant de Californie <i>Sequoiadendron giganteum (Lindl.) Buccholz</i>	3,3 18 10	12	Foyer « Les pléiades » 20, rue Jules Guesde	Propriété privée
975 Tilleul commun <i>Tilia x vulgaris Hayne</i>	-	-	Copropriété 40, rue Ernest Renan	-

N° de matricule Nom français Nom latin	Circonférence Hauteur Envergure	Envergure augmentée de 20% pour les « arbres d'avenir » *	Contact Implantation	Situation domaniale
977 Platane d'Orient <i>Platanus orientalis L.</i>	2,7 24 14	16,8	OPHLM Résidence du Parc de l'Abbé Derry 20, rue de l'Abbé Derry	Domaine public
978 Cèdre de l'Atlas <i>Cedrus libani ssp. Atlantica (Endl.) Battand et Trabut</i>	2,6 20 17	20,4	Congrégation « Les Fils de la Charité St Joseph » 22, rue de l'Abbé Derry	Propriété privée
979 Cèdre de l'Atlas <i>Cedrus libani ssp. Atlantica (Endl.) Battand et Trabut</i>	2,35 13 22		P.S.T.I. Centre Interculturel de Promotion Sociale 10, rue de Vanves	Propriété privée
980 Séquoia géant de Californie <i>Sequoiadendron giganteum (Lindl.) Buccholz</i>	2,9 31 8		Séminaire St Sulpice 33, rue du Général Leclerc	Propriété privée
981 Séquoia géant de Californie <i>Sequoiadendron giganteum (Lindl.) Buccholz</i>	3,6 32 8		Séminaire St Sulpice 33, rue du Général Leclerc	Propriété privée
982 If commun <i>Taxus baccata L.</i>	2,95 18 20		Hôpital Corentin Celton 37, boulevard Gambetta	Domaine public affecté à un service public
984 Arbre aux quarante écus <i>Ginkgo biloba L.</i>	2 17 13	15,6	Hôpital Corentin Celton 37, boulevard Gambetta	Domaine public affecté à un service public
986 Saufe tortueux <i>Salix matsudana Koidz. Tortuosa</i>	3,02 10 10		Stade municipal 36, rue du Gouverneur Général Eboué	Domaine public
987 Marronnier commun <i>Aesculus hippocastanum L.</i>	6,6 15 14	16,8	36, rue Henri Tariel	Propriété privée
988 Sophora <i>Sophora japonica L.</i>	3 24 18	21,6	Square de Weiden Avenue Victor Cresson	Domaine public
989 Arbre aux quarante écus <i>Ginkgo biloba L.</i>	2 19 12	14,4	Centre médico- psychologique BOURGAIN 27, avenue Victor Cresson	Domaine public affecté à un service public

N° de matricule Nom français Nom latin	Circonférence Hauteur Envergure	Envergure augmentée de 20% pour les « arbres d'avenir » *	Contact Implantation	Situation domaniale
990 Platane d'Orient <i>Platanus orientalis L.</i>	3,5 24 16	19,2	Square de Weiden Avenue Victor Cresson	Domaine public
1070 Sophora aux feuilles duveteuses <i>Sophora japonica var pubescens (Tausch) Bosse</i>	3,6 20 25		Propriété MATISSE 92, avenue du Général de Gaulle	Propriété privée
1072 If d'Irlande <i>Taxus baccata L. Fastigiata</i>	2,25 7 6		Hôpital Corentin Celton 37, boulevard Gambetta	Domaine public affecté à un service public
1073 Bouleau commun <i>Betula pendula Roth</i> Groupe de 2 arbres	1,45 16 13		Hôpital Corentin Celton 37, boulevard Gambetta	Domaine public affecté à un service public
1074 Sophora <i>Sophora japonica L.</i>	2,45 18 13	15,6	Halte Garderie Cresson 27 bis, avenue Victor Cresson	Domaine public affecté à un service public
1075 Catalpa commun <i>Catalpa bignonioides Walter</i>	2,3 14 13		Congrégation « Les Fils de la Charité St Joseph » 22, rue de l'Abbé Derry	Propriété privée
1076 Séquoia géant de Californie <i>Sequoiadendron giganteum (Lindl.) Buccholz</i>	3,6 23 10		Foyer « Les pléiades » 20, rue Jules Guesde	Propriété privée
1077 Platane d'Orient <i>Platanus orientalis L.</i>	2,35 20 16		Square de l'école maternelle des Varennes 14, rue Ernest Renan	Domaine public
3258 Chêne vert <i>Quercus ilex L.</i>	1,5 12 8	9,6	122, avenue du Général de Gaulle	Propriété privée
3587 Houx commun <i>Ilex aquifolium L.</i>	1,35 14 7	8,4	Parc de Naharyia Rue de l'Egalité	Domaine public
3642 Micocoulier de Provence <i>Celtis australis L.</i>	2,2 20 13	15,6	Propriété MATISSE 92, avenue du Général de Gaulle	Propriété privée