

NOUVEAU GRAND PARIS

**GRAND PARIS EXPRESS** LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS



LIGNE 15 : PONT DE SÈVRES < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE ROUGE)

## **LIGNE 15 OUEST** **DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Été 2015

PIÈCE  
1.1

### Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Cloud



# Sommaire

<b>1</b>	<b>Préambule</b>	<b>5</b>	
<b>2</b>	<b>Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme</b>	<b>9</b>	
2.1	La mise en compatibilité	11	
2.1.1	Définition	11	
2.1.2	Champ d'application	11	
2.1.3	Objet	11	
2.2	Le déroulement de la procédure	11	
2.3	Le contenu du dossier de mise en compatibilité	12	
2.4	Textes régissant la procédure de mise en compatibilité	12	
2.4.1	Article L. 123-14	12	
2.4.2	Article L. 123-14-2	12	
2.4.3	Article R. 123-23-1	13	
2.4.4	Autres dispositions	13	
2.5	Evaluation environnementale de la mise en compatibilité	13	
<b>3</b>	<b>Présentation générale du projet et de son contexte</b>	<b>15</b>	
3.1	Le contexte administratif du projet	17	
3.1.1	Généralités	17	
3.1.2	Etat des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département des Hauts-de-Seine (92)	17	
3.2	Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique	17	
3.2.1	Le programme d'ensemble	17	
3.2.2	Le projet : liaison en métro automatique entre Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel	19	
3.2.3	Présentation technique du projet	20	
3.2.4	Présentation du projet sur la ville de Saint-Cloud	21	
<b>4</b>	<b>Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune</b>	<b>23</b>	
4.1	Les documents supra-communaux	25	
4.1.1	Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	25	
4.1.2	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	25	
4.2	Le PLU en vigueur	25	
4.2.1	Le plan de zonage : les zones traversées	25	
4.2.2	Autres éléments figurant sur le plan de zonage	27	
4.2.3	Les contraintes réglementaires	28	
4.2.4	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	28	
4.2.5	Les Orientations Particulières d'Aménagement	29	
4.3	Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné	29	
4.3.1	Principes retenus pour la mise en compatibilité	29	
4.3.2	Compléments au rapport de présentation induits par le projet	29	
4.3.3	Evolutions du plan de zonage induites par le projet	30	
4.3.4	Evolutions du plan "Eléments protégés" (pièce 5-2 du PLU) induites par le projet	30	
4.3.5	Evolutions du règlement induites par le projet	31	
<b>5</b>	<b>Extraits des documents d'urbanisme de la commune</b>	<b>45</b>	
A1.	Extrait du rapport de présentation en vigueur		
A2.	Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité		
B1.	Extrait du règlement en vigueur		
B2.	Extrait du règlement mis en compatibilité		
C1.	Extrait du zonage en vigueur		
C2.	Extrait du zonage mis en compatibilité		
D1.	Extrait du plan « Eléments protégés » en vigueur		
D2.	Extrait du plan « Eléments protégés » mis en compatibilité		



## **1 Préambule**



**Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de SAINT-CLOUD, dans les Hauts-de-Seine, porte sur la prise en compte du projet de construction du tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel du réseau de transport public du Grand Paris dont une section souterraine traverse le territoire communal.**

**Le Maître d'Ouvrage du projet est la Société du Grand Paris. Cet établissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, « a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation ».**

**Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a fait l'objet, conformément à l'article 3 de la loi du 3 juin 2010, d'un débat public organisé par la Commission nationale du débat public du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 31 janvier 2011. Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a adopté l'acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. Ce schéma d'ensemble a été approuvé par décret en Conseil d'Etat en date du 24 août 2011 (décret n° 2011-1011).**

**Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLU approuvé de la commune de SAINT-CLOUD ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.**

**En effet, la ville de SAINT-CLOUD est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2012.**

Ce document n'a ensuite fait l'objet d'aucune évolution.

Ainsi, le document d'urbanisme de SAINT-CLOUD ayant été institué après l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain » (SRU) modifiée notamment par loi du 12 juillet 2010, portant « Engagement National pour l'Environnement », instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), son contenu est régi par les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

La ville de SAINT-CLOUD fait partie également du périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Coteaux et du Val-de-Seine, approuvé le 26 novembre 2009.

Par ailleurs, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme. Le SDRIF 2013, issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 et approuvé par décret n° 2013-1241 le 27 décembre 2013. Il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris.



## **2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme**



## 2.1 La mise en compatibilité

### 2.1.1 Définition

Conformément aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

### 2.1.2 Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document et qu'une procédure de mise en compatibilité a été menée.

Au vu des textes<sup>1</sup>, compte tenu de la nature du projet, **la procédure de mise en compatibilité est organisée par le préfet de la Région d'Ile-de-France.**

### 2.1.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments en projet du **réseau de transport public du Grand Paris** faisant l'objet du présent dossier sur la ville de SAINT-CLOUD. **Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.**

Plus précisément, elle concerne :

- **La section courante de l'infrastructure en souterrain** : les tunnels de 10 m de diamètre environ mettant en liaison les gares et desservant les sites de maintenance.
- Les emprises des gares :
  - Les **gares souterraines** dont les dimensions sont de 110 x 30 m environ (en fonction du trafic prévu) et de profondeur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators, les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services.
  - Les **émergences des gares** : il s'agit des bâtiments voyageurs, permettant de concentrer les flux et l'accueil des voyageurs, d'assurer l'accès aux quais, d'accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que des locaux techniques et de services.

- Les **ouvrages techniques annexes** tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, les voies souterraines de garage et retournement des trains, les voies souterraines des gares terminus, les postes de redressement, les sous-stations électriques, etc.

## 2.2 Le déroulement de la procédure

**Cinq grandes étapes** jalonnent cette procédure.

### 1 - L'examen du dossier par le préfet

*Au vu du dossier transmis par la Société du Grand Paris, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de la ville de SAINT-CLOUD. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du PLU avec l'opération.*

### 2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

*Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la ville de SAINT-CLOUD avec le projet faisant l'objet de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet, selon les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, d'un **examen conjoint** de :*

- L'Etat.
- La Commune.
- L'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- L'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

*Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.*

*Cet examen conjoint se traduira par **l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'État.***

### 3 - L'enquête publique

*L'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de SAINT-CLOUD.*

<sup>1</sup> Notamment l'article 7 du décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 pris pour l'application de la loi relative au Grand Paris disposant que « les enquêtes publiques portant sur les projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris sont ouvertes et organisées par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France ».

#### 4 - L'avis du Conseil Municipal ou Communautaire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ville de SAINT-CLOUD est soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.

#### 5 - La Déclaration d'Utilité Publique

La déclaration d'utilité publique sera prise par décret en Conseil d'Etat.

Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.

### 2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête. Elle aborde deux sujets :
  - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique de l'infrastructure) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune.
  - Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les extraits du **rapport de présentation**, portant sur l'analyse de l'offre de transports collectifs sur la commune afin d'y ajouter un exposé des motifs des changements apportés en application de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du PLU** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.
- Deux extraits des **documents graphiques du règlement** (plans de zonage et des éléments protégés) concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions de zonage. Elle fait également apparaître les éléments figurant sur le document graphique éventuellement impactés pour les besoins du projet.

Les autres pièces de ce document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

### 2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux **articles L. 123-14, L. 123-14-2 et R. 123-23-1 du Code de l'Urbanisme**.

#### 2.4.1 Article L. 123-14

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.

#### 2.4.2 Article L. 123-14-2

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1.

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise.

2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement.

### 2.4.3 Article R. 123-23-1

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

### 2.4.4 Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des POS et PLU répond aux prescriptions, toujours valides, de la circulaire n°87-64 du 21 juillet 1987, précisant ses modalités de mise en œuvre.

Par ailleurs, à la suite de la transmission pour saisine du présent dossier, a été promulguée la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ». La loi ALUR modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme régissant le contenu du règlement des PLU. Ainsi, ne sont plus en vigueur les dispositions :

- permettant de « *fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* »,
- permettant de « *fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise* ».

A ce titre, les dispositions relatives aux articles 5 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur la superficie minimale des terrains constructibles, et les dispositions relatives aux articles 14 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur le coefficient d'occupation des sols, évoquées dans le présent dossier, deviennent sans objet.

En outre, la promulgation de la loi ALUR a modifié le contenu de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les anciennes dispositions de l'article L. 123-1-5, 7° visant à protéger des éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, sont désormais codifiés au III-2e du même article. Dans un souci de lisibilité à l'égard des documents d'urbanisme concernés, la référence à l'ancien article L. 123-1-5, 7° est conservée dans les présents dossiers.

## 2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

En application de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue du décret n°2012-995 du 23 août 2012, sont notamment soumises à évaluation environnementale les procédures d'évolution des POS ou PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 et qui permettent la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative des sites Natura 2000. Les mises en compatibilité de POS et PLU ne sont concernées par aucun autre cas de figure mentionné par l'article R. 121-16 précité pour lequel une procédure d'évaluation environnementale serait obligatoire, soit de manière systématique, soit après examen au cas par cas.

La commune de SAINT-CLOUD ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

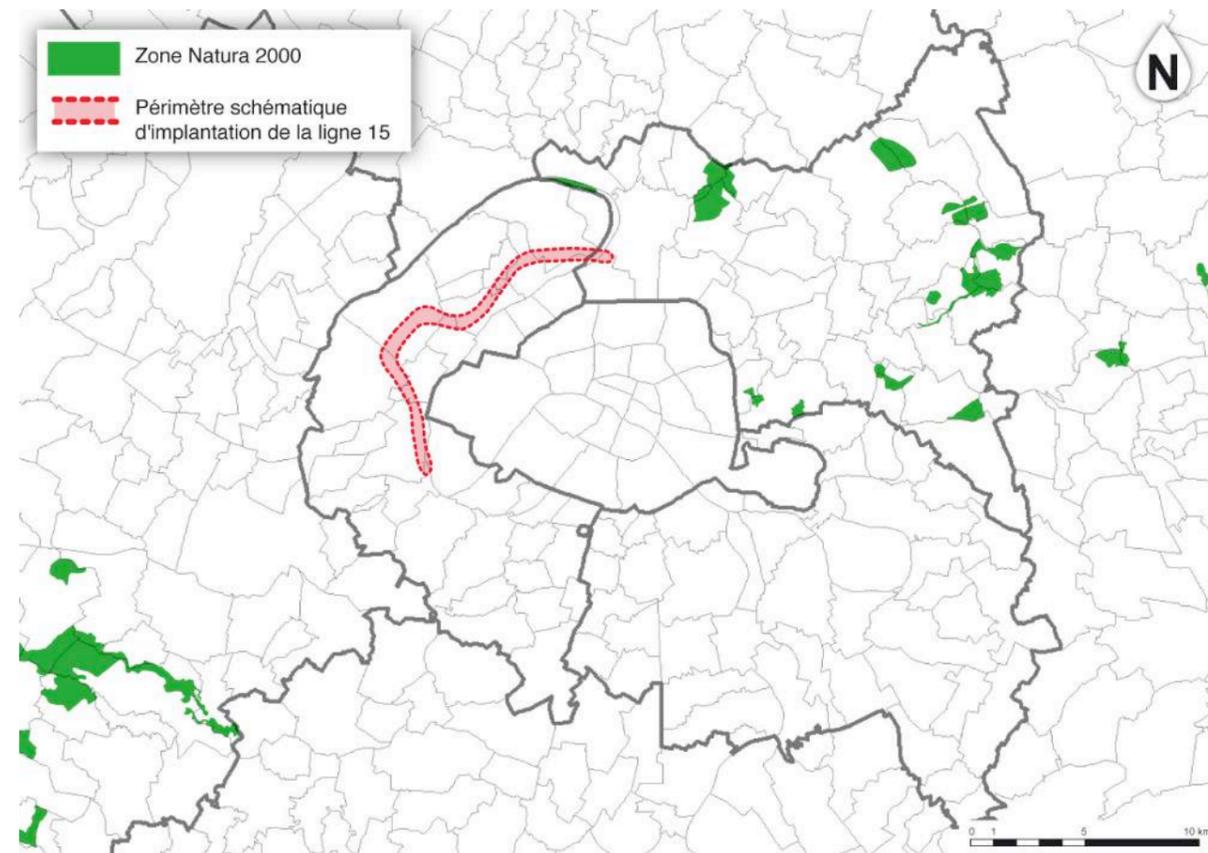
A l'exception de la commune de L'Île-Saint-Denis, les communes concernées par l'implantation du projet ne sont pas concernées par la présence de sites Natura 2000. En effet, la commune de L'Île-Saint-Denis est concernée par l'implantation, dans son extrémité Nord-Ouest, du site Natura 2000 du Parc départemental de L'Île-Saint-Denis, appartenant à la Zone de Protection Spéciale FR 1112013.

## PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le département des Hauts-de-Seine, au sein duquel s'implante majoritairement le projet est dépourvu de sites Natura 2000.

Le site Natura 2000 des Yvelines le plus proche, est situé à plus de 15 km des secteurs d'implantation du projet. Il s'agit, du site « Massif de Rambouillet et les zones humides proches », implanté majoritairement dans le département des Yvelines et pour partie dans le département de l'Essonne.

Dans le département des Seine-Saint-Denis, les entités de la Zone de Protection Spéciale « sites de Seine-Saint-Denis » autres que Parc départemental de L'Île-Saint-Denis les plus proches sont situées à plus de 4 km du secteur d'implantation du projet (Parc Georges Valbon).



Secteur d'implantation du projet et sites Natura 2000 en Île de France  
(source : DRIEE Île de France)

L'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme dispose « *III. - Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.* »

La mise en compatibilité du PLU de SAINT-CLOUD ne prévoit que des adaptations du document d'urbanisme visant à lever les interdictions qui empêcheraient l'implantation du réseau de transport public en souterrain et à adapter les règles régissant les constructions en surface, afin de rendre possible l'implantation des émergences du réseau de transport (gare et ouvrages techniques annexes). Ainsi, les évolutions apportées par la procédure de mise en compatibilité ne modifient pas la nature des zones traversées par le réseau de transport public du Grand Paris et sont sans incidences sur l'économie générale du document.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU de SAINT-CLOUD s'applique sur une superficie limitée du territoire communal, portant sur majoritairement sur l'implantation en souterrain du projet au sein de secteurs urbanisés. Ainsi, les évolutions apportées aux dispositions du document, du fait de leurs caractéristiques, ne sont pas susceptibles de générer des effets notables sur l'environnement une fois le projet réalisé.

Compte tenu des caractéristiques des évolutions du document d'urbanisme apportées par la mise en compatibilité, l'évolution du droit du sol pour permettre l'implantation du réseau de transport public n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU de SAINT-CLOUD n'est pas soumise à la procédure d'évaluation environnementale des plans et programmes.

Il est précisé que l'appréciation des effets potentiels sur l'environnement du projet, ainsi que les mesures prises par le maître d'ouvrage pour éviter, réduire et si besoin compenser les effets potentiels du projet de Ligne 15 ouest sur l'environnement, sont présentés dans l'étude d'impact du projet, en pièce « G » du dossier d'enquête publique.

### **3 Présentation générale du projet et de son contexte**



### 3.1 Le contexte administratif du projet

#### 3.1.1 Généralités

Le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, sur le tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel, traverse **11 communes** toutes dotées d'un POS ou PLU. Neuf d'entre elles nécessitent une mise en compatibilité.

La répartition des communes dont les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité par département est, du Sud au Nord :

- Département des Hauts-de-Seine (92) : 8 communes (8 Plans Locaux d'Urbanisme).
- Département de la Seine-Saint-Denis (93) : une commune (un Plan Local d'Urbanisme).

Par ailleurs, la commune de Saint-Cloud est également couverte par le **SCoT des Coteaux et Val-de-Seine**. Celle de l'Ile-Saint-Denis est incluse dans le **SCoT de Plaine Commune**.

Enfin, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 2013 est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme.

Issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013, après enquête publique, puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

#### 3.1.2 Etat des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département des Hauts-de-Seine (92)

**Dans le département des Hauts-de-Seine, 9 communes sont concernées par le projet.**

Sur ces neuf communes dotées d'un document d'urbanisme en vigueur, toutes possèdent un Plan Local d'Urbanisme (PLU), conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme.

Seul le PLU de Suresnes n'a pas lieu à être mis en compatibilité, ses dispositions ne s'opposant pas à la réalisation du projet.

### 3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique

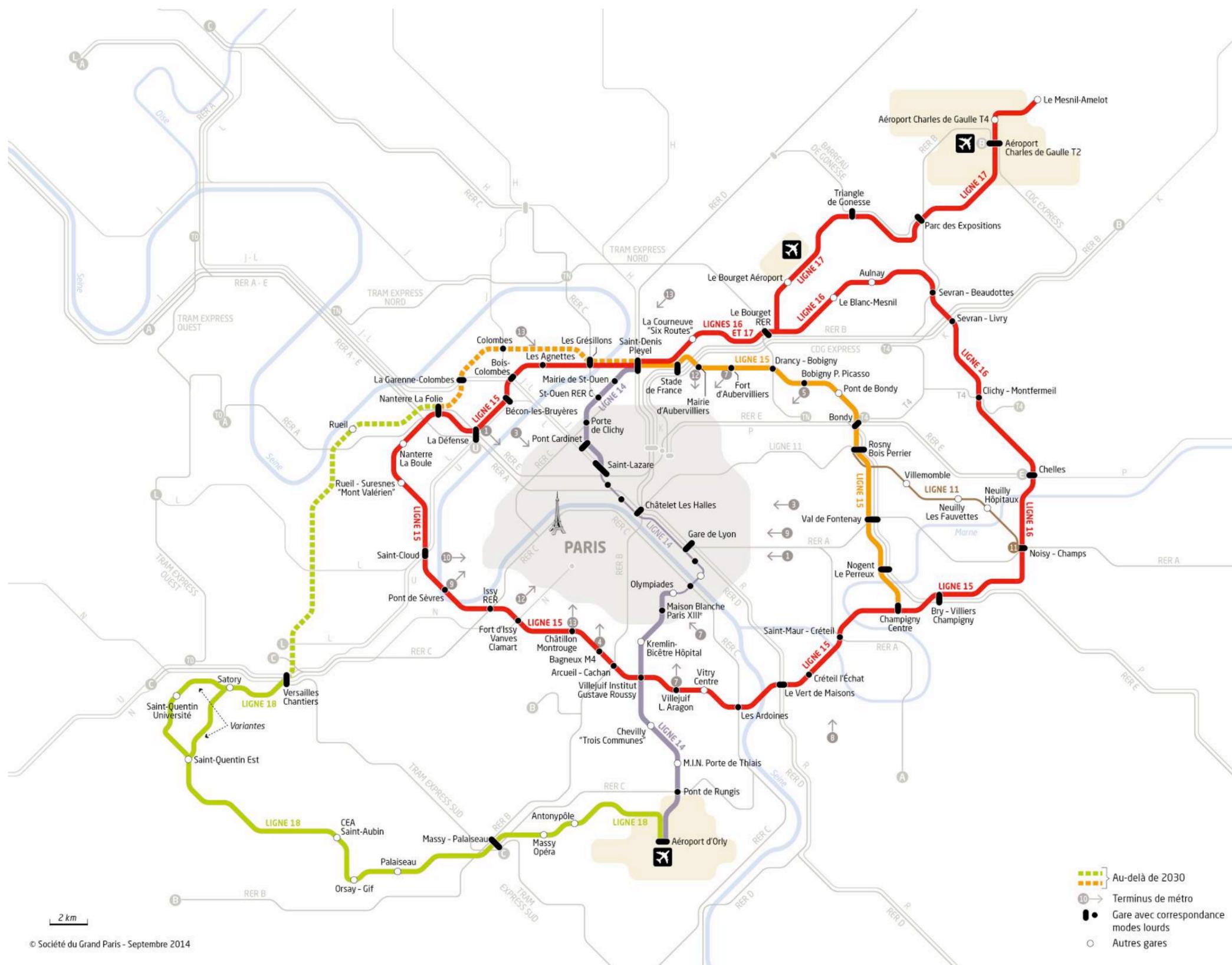
#### 3.2.1 Le programme d'ensemble

Le programme (réseau « Grand Paris Express ») compte environ 205 km de lignes de métro nouvelles, et comprend :

- le réseau de transport public du Grand Paris, représenté par les **lignes « rouge »** (parties Ouest et Sud de la Ligne 15, Ligne 16, Ligne 17), **« bleue »** (Ligne 14) et **« verte »** (Ligne 18) pour environ 165 km de lignes : le réseau de transport public du Grand Paris;
- le **réseau complémentaire structurant** (environ 40 km, dont partie Est de la Ligne 15).

Le programme répond aux objectifs suivants :

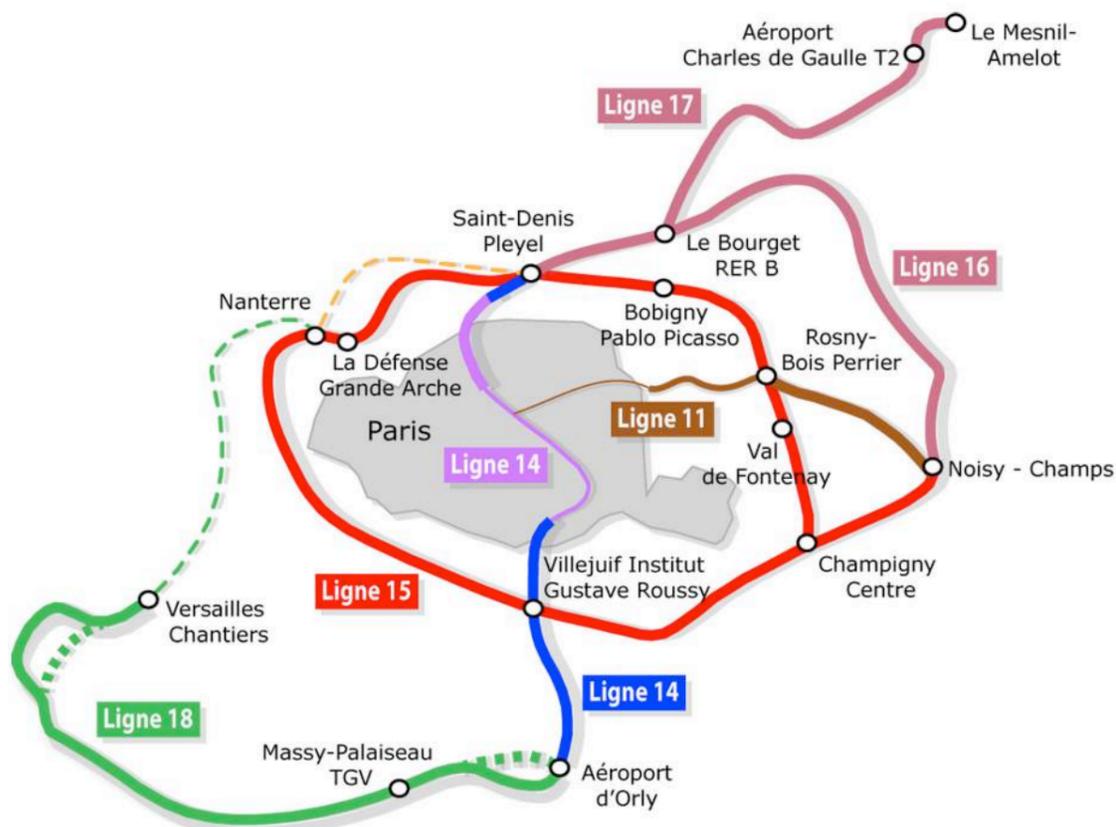
- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération par la création d'une offre de transport en rocade : l'efficacité du maillage avec les lignes de transport en commun existantes et en projet est un enjeu fort permettant d'assurer la réussite du futur réseau ;
- favoriser l'égalité entre les territoires de la région capitale, en désenclavant les secteurs qui n'évoluent pas aujourd'hui au même rythme que la métropole et en permettant une meilleure accessibilité aux fonctions urbaines de la région, aux pôles de chalandise, d'études et d'emplois ;
- soutenir le développement économique en mettant en relation les grands pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie ;
- faciliter l'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse et aux aéroports d'Orly, Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle, pour améliorer les échanges avec l'ensemble du territoire national et l'international ;
- contribuer à préserver l'environnement en favorisant un report de l'utilisation de la voiture particulière vers les transports en commun et en limitant l'étalement urbain.



Le programme : le réseau Grand Paris Express

Le réseau Grand Paris Express est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération.

En 2012, en perspective du lancement de la phase opérationnelle du projet, le gouvernement a souhaité préciser le calendrier pluriannuel de réalisation et de financement du Grand Paris Express. Les travaux menés dans cette perspective ont permis d'établir des orientations et d'arrêter des décisions partagées sur la définition des projets (relevant à la fois du Grand Paris Express ainsi que de la modernisation et de l'extension du réseau existant), leur calendrier, leur financement et leur mise en œuvre. Ces orientations ont été présentées le 6 mars 2013 par le Premier ministre sous l'appellation « Le Nouveau Grand Paris ». Ces éléments sont détaillés dans la pièce C portant sur la présentation du programme du dossier d'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique.



Réseau en configuration « Nouveau Grand Paris »

### 3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre Pont de Sèvres et Saint-Denis Pleyel

Compte tenu de l'ampleur du programme d'ensemble et de son étendue géographique, le réseau sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris (lignes bleue, rouge et verte) donnera lieu à plusieurs déclarations d'utilité publique et fait ainsi l'objet de plusieurs enquêtes publiques préalables. Chaque enquête porte sur une section spécifique du réseau, correspondant à un « tronçon » de ligne autonome, cohérent en termes d'organisation des travaux.

Le tronçon objet de la présente enquête publique relie 9 gares nouvelles entre les gares de « Pont de Sèvres » et « Saint-Denis Pleyel ». Le projet représente environ 20,3 km de ligne nouvelle, insérés en souterrain.

Du Sud-Ouest au Nord-Est, les gares du projet sont présentées dans le tableau suivant :

Les 9 gares du projet
Saint-Cloud
Rueil - Suresnes « Mont Valérien »
Nanterre La Boule
Nanterre La Folie
La Défense
Bécon-les-Bruyères
Bois-Colombes
Les Agnettes
Les Grésillons

A terme, toutes les gares de la future ligne seront en correspondance avec des lignes de métro, RER, tramway et Transilien, à l'exception du secteur du Mont Valérien à Rueil Malmaison et Suresnes qui hébergera une gare nouvelle. Ainsi, sept de ces gares sont en correspondance avec le réseau lourd actuel de transport en commun ; la gare de « Nanterre La Boule » sera également en correspondance avec le futur prolongement du tramway T1 depuis Asnières-sur-Seine et Gennevilliers.

Le projet doit être exploité avec un métro automatique de grande capacité : trains d'une largeur d'au moins 2,80 m et d'une longueur de 108 m, sur roulement fer, avec une capacité d'environ 1 000 places par rame.

A la réalisation du tunnel et des nouvelles gares s'ajoute la réalisation des ouvrages de service nécessaires au bon fonctionnement de la ligne. Ces ouvrages, répartis le long du tracé, permettent l'accès des services de secours, la ventilation de l'ensemble des ouvrages souterrains, la récupération et l'évacuation des eaux d'infiltration (ouvrages d'épuisement), ainsi que l'alimentation en électricité de la ligne et des équipements du tunnel, des gares et des ouvrages annexes.

### 3.2.3 Présentation technique du projet

#### 3.2.3.1 Le tunnel

La section courante du tunnel ferroviaire permet la pose et l'équipement de deux voies de circulation. Sa géométrie est limitée par différentes contraintes :

- les possibilités techniques de déplacement des tunneliers (la majorité du tunnel étant creusée au tunnelier),
- les contraintes de tracé imposées par la circulation du matériel roulant,
- les contraintes imposées par la recherche du confort des usagers.

Le tunnel se situe à des profondeurs variables : entre les gares de Saint-Cloud Transilien et Saint-Denis Pleyel, le niveau du rail évolue en moyenne entre 16 m et 40 m au-dessous du niveau du terrain naturel. A l'est, entre les deux bras de la Seine, à L'Ile-Saint-Denis, le tunnel atteint un point bas localisé à une profondeur de 48 m environ sous le niveau du terrain naturel. Le tunnel a un diamètre extérieur de 10 m environ.

Les puits d'entrée et de sortie des tunneliers sont des ouvrages de génie civil permettant le montage et le démontage des tunneliers en vue du creusement du tunnel. Ces puits sont creusés dans le sol, à l'intérieur d'une enceinte de parois moulées. Leur profondeur peut varier de 25 à 30 m selon l'altimétrie du tunnel.

Les puits peuvent utiliser les emprises d'une future gare ou d'un futur ouvrage de service et bénéficier d'installations de chantiers communes aux deux ouvrages. Cependant, il est parfois nécessaire d'implanter ces puits sur des emprises spécifiques.

Une fois le puits réalisé et les installations de chantier aménagées, le tunnelier est acheminé pièce par pièce et par convoi jusqu'au puits, avant d'être assemblé à l'intérieur de l'ouvrage.

Le tunnelier peut alors entamer son travail d'excavation du tunnel sur une section prédéfinie : le puits d'entrée sert durant cette phase à l'approvisionnement du tunnelier ainsi qu'à l'évacuation des terres excavées. A l'achèvement de la section concernée, le tunnelier est démonté au sein d'un puits de sortie. Il est ensuite déplacé par convoi spécial et peut être remonté dans un nouveau puits d'entrée si nécessaire.

Dans le cas de la Ligne 15 Ouest, les tunneliers utilisés seront à pression de terre, les terrains rencontrés étant essentiellement marneux ou en calcaire. De plus, les tunneliers à pression de terre sont plus adaptés au franchissement des parois moulées en entrée et sortie des gares.

En l'état actuel des études, deux puits d'entrée de tunneliers servant au montage des tunneliers, puis à la logistique de leur fonctionnement, sont aménagés pour la réalisation du tronçon Pont de Sèvres – Saint-Denis Pleyel du réseau Grand Paris Express. Deux ouvrages permettront la sortie des tunneliers.

#### 3.2.3.2 Les gares

La profondeur des gares sur ce tronçon est importante (entre 23 et 38 m de profondeur des quais), principalement à cause de la topographie et du type de zone traversée, le milieu urbain dense de la petite couronne. Cette conception permet de limiter les impacts du tunnel sur le bâti en surface. Par ailleurs, plusieurs ouvrages et réseaux souterrains existants (tunnels du RER et du métro, réseau du SIAAP) contraignent le passage du tunnel et imposent une profondeur plus importante pour éviter les interférences.

Les gares se composent de deux parties :

1. La partie souterraine de la gare (la station) dont les dimensions sont de 110 x 30 m en moyenne (en fonction du trafic prévu) et de profondeur variable, accueillant notamment les quais, mezzanines et circulations verticales (ascenseurs, escaliers mécaniques, escaliers fixes, etc.) pour accéder à l'émergence de la gare, les espaces de correspondance avec les autres lignes de transport en commun, les locaux d'exploitation et locaux techniques nécessaires au fonctionnement du réseau.

2. L'émergence de la gare, qui assure l'accès au réseau depuis l'espace public et peut également accueillir des locaux associés au fonctionnement du réseau et au service offert aux voyageurs (locaux d'exploitation, locaux techniques, espaces de services et de commerces) ; la forme et les dimensions de cette émergence, conçue en lien avec l'environnement urbain, peut varier il s'agit le plus souvent de bâtiments ou d'édicules jouant un rôle de repère et portant l'identité du réseau.

Des dispositions relatives à la conception et à l'aménagement des émergences seront prises pour favoriser leur intégration urbaine et paysagère. Ces mesures de traitement paysager seront adaptées au cas par cas, afin d'assurer une bonne intégration des émergences dans leur environnement patrimonial, paysager et urbain.

Les abords immédiats des gares font l'objet d'aménagements assurant l'articulation et la complémentarité avec les autres modes de déplacements : réseau d'autobus, modes actifs (marche à pied, vélo, etc.), modes motorisés individuels. Dans la mesure du possible, l'émergence de la gare donne ainsi sur un espace public (parvis), dont le dimensionnement et les caractéristiques dépendent de l'environnement urbain existant et/ou futur de chaque site, permettant une organisation claire et sécurisée des connexions entre les différents modes et la voie publique.

C'est pourquoi les dispositions réglementaires définissant l'implantation de l'émergence de la gare dans la parcelle devront, le cas échéant, évoluer de manière à réussir la meilleure intégration possible de l'équipement dans son environnement urbain.

#### 3.2.3.3 Les ouvrages techniques annexes

Il s'agit de tous les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement du réseau : puits d'accès des secours (pompiers), puits de ventilation, ouvrages d'épuisement, postes de redressement pour l'alimentation électrique, etc.

**PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME**

En particulier, la réglementation relative à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes impose un intervalle maximum de 800 m entre deux puits d'accès des secours, ou entre un puits d'accès des secours et une gare. Compte tenu des contraintes de tracé, plusieurs de ces puits ont une profondeur supérieure à 30 m, ce qui impose de les équiper d'ascenseurs permettant le transport d'un brancard.

Les ouvrages de ventilation/désenfumage sont équipés de deux ventilateurs permettant l'extraction ou l'insufflation d'air dans le tunnel. L'air est extrait vers la surface via des gaines de ventilation et des grilles de rejet. Celles-ci ont une surface de l'ordre de 30 à 40 m<sup>2</sup> en cas de circulation possible, 20 m<sup>2</sup> lorsqu'elles sont protégées et inaccessibles au public. Généralement, les ouvrages de ventilation/désenfumage sont mutualisés avec les ouvrages d'accès pompiers.

Les accès aux ouvrages d'épuisement devront être réalisés entre chaque gare.

Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 m<sup>2</sup>, sans élévation par rapport au niveau du sol.

Les postes de redressement seront réalisés tous les 2 km environ. En règle générale, le projet de réseau de transport public du Grand Paris intègre les postes de redressement nécessaires au fonctionnement du réseau dans les espaces des gares. Lorsque les espaces gares ne le permettent pas, ils sont localisés à des emplacements mutualisés avec des puits d'accès de secours, dans des locaux de 150 m<sup>2</sup> situés en surface au niveau rez-de-chaussée. Ils pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1). Il est précisé, qu'en l'état actuel des études de définition du projet, aucun ouvrage annexe implanté sur la commune de Saint-Cloud ne sera mutualisé avec un poste de redressement.

Comme pour les gares, et en fonction de leur environnement patrimonial, paysager et urbain, des dispositions en matière de traitement paysager seront prises pour favoriser l'intégration des ouvrages techniques annexes.

**3.2.4 Présentation du projet sur la ville de Saint-Cloud**

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse la partie Sud du territoire de SAINT-CLOUD, du Sud-Est au Nord, sur une longueur totale d'environ 4 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section courante de l'infrastructure en souterrain du réseau de transport public du Grand Paris entre le quai du Maréchal Juin au Sud-Est de la commune en limite de Sèvres et le carrefour de la Croix du Roy au Nord en limite de Suresnes. Elle traverse en souterrain le Parc de SAINT-CLOUD, puis longe le centre-ville au niveau de la gare « Saint-Cloud » et enfin croise le quartier Fouilleuse – Val d'Or.
- L'emprise souterraine de la gare « Saint-Cloud » située rue Dailly. Cette gare de la ligne 15 Ouest sera en correspondance avec les lignes Transilien L et U vers Paris, La Défense et les Yvelines. Une passerelle couverte de correspondance Grand Paris – Transilien sera implantée le long de la rue Dailly, constituant ainsi un nouveau pôle multimodal.

Le territoire est également concerné par l'implantation de cinq ouvrages techniques annexes : les deux premiers localisés dans le Domaine National de SAINT-CLOUD à la hauteur de l'allée de Chartres et du secteur dit des serres du Trocadéro, un troisième implanté dans le secteur de la rue Buzenval/rue Traversière, un autre situé dans le Jardin des Tourneroches et enfin le dernier, au carrefour de la Croix du Roy, situé majoritairement sur le territoire de la commune de Suresnes.



## **4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune**



## 4.1 Les documents supra-communaux

### 4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Ce document intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

**Le SDRIF de 2013 prend ainsi explicitement en compte le projet de réseau de transport public du Grand Paris, et les dispositions nouvelles prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité sont compatibles avec ce document.**

### 4.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La ville de SAINT-CLOUD fait partie du périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Coteaux et Val-de-Seine**, approuvé le 26 novembre 2009. Sur la commune, les dispositions du SCoT sont compatibles avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Sur la commune, les dispositions du SCoT sont compatibles avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

**Enfin, les dispositions nouvelles prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU ne remettent pas en cause la compatibilité de ce dernier avec le SCoT.**

## 4.2 Le PLU en vigueur

### 4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de SAINT-CLOUD sur une longueur totale d'environ **4 km**.

Rappelons que le territoire est concerné à plusieurs titres par ce projet :

- Premièrement, par l'infrastructure de transport en tunnel.
- Deuxièmement, par l'emprise de la gare souterraine « Saint-Cloud » au niveau de la rue Dailly.

- Troisièmement, par l'implantation d'une passerelle couverte de correspondance Grand Paris – Transilien.
- Enfin, par l'implantation de cinq ouvrages techniques annexes.

Le tracé est implanté sur huit zones distinctes du PLU de la ville de SAINT-CLOUD : sept zones urbaines et une zone naturelle.

#### 4.2.1.1 La zone UA

La première zone urbaine traversée est la zone UA, concernée pour une faible section en souterrain en centre-ville, au niveau de la rue Anatole Hébert.

Le Règlement d'Urbanisme précise qu'il s'agit d'une « **zone, à caractère de centre-ville, généralement dense, où les bâtiments, sont en ordre continu ou semi-continu.** »

#### 4.2.1.2 La zone UC

Cette deuxième zone urbaine est doublement concernée par le projet, à la fois :

- Par la longueur du tracé en tunnel entre la rue Buzenval et le boulevard de la République, précisément sous la rue du Mont Valérien.
- Par l'implantation de deux ouvrages techniques annexes, l'un au pied de la rue Armengaud, au croisement de la rue Traversière, l'autre dans le Jardin des Tourneroches.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone UC est une « **zone à dominante d'habitat collectif avec un bâti relativement haut et construit en ordre discontinu** ».

#### 4.2.1.3 La zone UD

Cette troisième zone urbaine est également doublement concernée par le projet, à la fois :

- Par trois sections de l'infrastructure en souterrain au niveau du Parc de Montretout puis de la gare « Saint-Cloud » et enfin au Nord de la passerelle de correspondance.
- Par l'emprise souterraine de la gare « Saint-Cloud », ainsi que la passerelle couverte de correspondance Grand Paris - Transilien.

Cette troisième zone est concernée pour Le Règlement d'Urbanisme précise « **c'est une zone à usage dominant d'habitat, peu dense et comportant des constructions en ordre discontinu dans un cadre verdoyant** ».

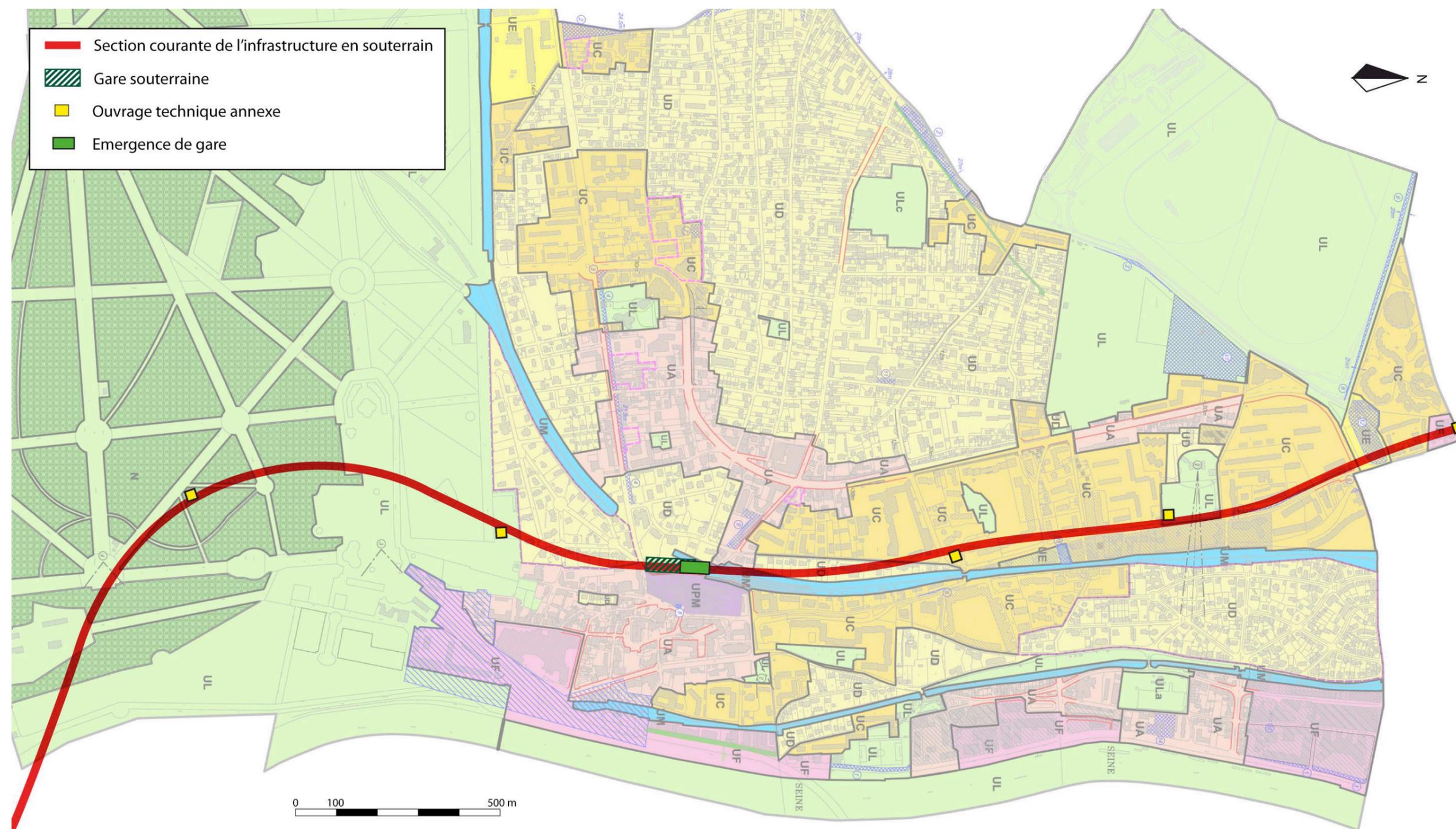
#### 4.2.1.4 La zone UE

La zone urbaine UE traversée par le tracé en souterrain se situe au Nord de la commune. Elle est traversée à deux reprises par le projet :

- Une première section localisée rue du Mont Valérien, au niveau du centre culturel des trois pierrots.
- Une seconde section située boulevard Louis Loucheur, à côté du gymnase, en limite de la commune de Suresnes.

Selon le Règlement d'Urbanisme, « **il s'agit d'une zone accueillant des équipements publics et d'intérêt collectif, scolaire, sportif et de santé.** ».

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA VILLE DE SAINT-CLOUD  
FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET**



Nota : Document informatif sans valeur réglementaire - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.

#### 4.2.1.5 La zone UF

Cette zone urbaine est concernée à double titre par le projet, à la fois :

- Par une section courante de l'infrastructure en souterrain, sous le boulevard Louis Loucheur.
- Par l'implantation d'un ouvrage technique annexe, situé sur le carrefour de la Croix du Roy, à l'angle du boulevard Louis Loucheur et de l'avenue de la Fouilleuse et majoritairement situé sur le territoire de la commune de Suresnes.

Dans le Règlement d'Urbanisme est précisé qu'il s'agit d'une « **c'est une zone à vocation plurifonctionnelle** accueillant principalement des activités à caractère industriel compatibles avec l'environnement urbain mais aussi des activités à caractère tertiaire artisanal, commercial ou de service ainsi que l'habitat et des équipements publics. ».

#### 4.2.1.6 La zone UL

La zone UL est traversée à plusieurs reprises par le projet :

- Une première section localisée en bordure Est du Parc de SAINT-CLOUD, débutant au quai du Maréchal Juin et traversant le « Jardin bas ».
- Une série de six micro-sections entre l'allée du Mail et l'allée de Versailles, correspondant aux allées de promenade du Parc de SAINT-CLOUD.
- Une autre section, correspondant au « Jardin du Trocadéro » entre le bassin de l'Orangerie et l'allée de Retz au Nord du Parc de SAINT-CLOUD. Cette section est également concernée par l'implantation d'un ouvrage technique annexe, situé au niveau de l'allée de Retz.
- Une dernière section en limite du Jardin des Tourneroches au Nord de la commune.

Le Règlement d'Urbanisme précise : « **il s'agit d'une zone à vocation de loisirs et de sport, et où les constructions sont strictement limitées à celles nécessaires à la vocation de la zone. La zone UL comprend un secteur ULa dont les règles diffèrent à l'article 9 et ULc dont les règles diffèrent aux articles 1 et 2.** »

Seront autorisées en zone UL les constructions en souterrain et les installations techniques nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

#### 4.2.1.7 La zone UM

La zone UM, située au niveau des emprises de la voie ferrée Paris-Versailles, est concernée à la fois :

- Par une faible section courante de l'infrastructure en souterrain au niveau de la gare actuelle « Saint-Cloud ».
- Par l'emprise de la gare souterraine « Saint-Cloud ».
- Par l'emprise souterraine de la gare « Saint-Cloud », ainsi que la passerelle couverte de correspondance Grand Paris - Transilien.

Selon le Règlement d'Urbanisme, « **C'est une zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend notamment l'ensemble des infrastructures ferroviaires, les emplacements réservés aux ouvrages techniques, aux bâtiments d'exploitation et de service** ».

#### 4.2.1.8 La zone N

Il s'agit de la seule **zone naturelle** du PLU de SAINT-CLOUD. Elle couvre ici l'emprise du Parc de SAINT-CLOUD, entrecoupée du Jardin bas, du Jardin du Trocadéro ainsi que des allées de promenade en zone UL. Le Règlement d'Urbanisme précise qu'il s'agit d'une « **zone d'intérêt paysager à protéger ou à maintenir.** »

Cette zone naturelle est doublement concernée par le projet, à la fois :

- Par la section courante en souterrain sur une série de sept sections, entre le Jardin bas et le Jardin du Trocadéro, correspondant aux massifs boisés du Parc de SAINT-CLOUD.
- Par l'implantation d'un ouvrage technique annexe, en bordure de l'allée de Chartres.

Afin de ne pas interdire le projet, seront autorisées en zone N les constructions et les installations techniques nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### 4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

L'infrastructure souterraine passe sous plusieurs emplacements réservés, sans les remettre en cause. Il s'agit :

- D'une part, de l'emplacement réservé n°5 : « *réalisation d'un mail piétonnier* » au bénéfice de la commune.
- D'autre part, de l'emplacement réservé n°12 : « *restructuration et extension des ensembles sportifs de la Fouilleuse* » au bénéfice de la commune.

**En l'espèce, si le tracé du tunnel du réseau de transport public du Grand Paris est prévu pour passer sous l'emprise de ces emplacements réservés, il reste que le tunnel doit s'implanter à une grande profondeur (plus de 15 m), si bien qu'il ne remet nullement en cause la destination de ces emplacements réservés.**

Le tracé en souterrain passe également sous d'autres prescriptions reportées sur le plan de zonage :

- Des linéaires d'axes commerciaux, dans le secteur de la gare.
- Un secteur soumis à des normes de caractéristiques des terrains, en zone UD.

**Ces prescriptions ne sont pas remises en cause par le projet uniquement en souterrain sur ces secteurs.**

Enfin, le projet traverse deux parcs protégés dans lesquels sont implantés des ouvrages techniques annexes :

- Le Domaine National de SAINT-CLOUD, Espace Boisé Classé.

## PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

- Le Jardin des Tourneroches, identifié comme espace vert protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° (anciennement L. 123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme et portant le n°6 (pièce 5-2 du PLU).

**Le projet en souterrain et les ouvrages techniques annexes, par leur taille limitée et leur absence d'élévation, n'auront qu'une incidence très limitée sur ces espaces protégés.**

Dans le Parc de SAINT-CLOUD et dans le Jardin des Tourneroches, le tracé traverse également en souterrain des cônes de vue figurant sur le document graphique. **Ces éléments ne seront pas remis en cause par le projet, ce dernier étant uniquement en souterrain au niveau des ces cônes de vue.**

**Le projet traverse également le square Bel Air, également identifié** comme espace vert protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° (anciennement L. 123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme et portant le n°2 (pièce 5-2 du PLU. **Cette protection n'est pas remise en cause par le projet uniquement en souterrain sur ce secteur.**

Signalons pour terminer, que le tracé passe sous plusieurs arbres remarquables également protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° (anciennement L. 123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme. **Le projet uniquement en souterrain au niveau des ces deux arbres ne remet donc pas en cause leur protection.**

#### 4.2.3 Les contraintes réglementaires

La partie du territoire communal concernée par le projet est couverte par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Site classé : Domaine de SAINT CLOUD, y compris le Parc de Villeneuve-l'Étang.
- Monument historique classé et périmètre de protection de 500 m de rayon.
- Monument historique inscrit et périmètre de protection de 500 m de rayon.
- Canalisation de gaz à haute pression en acier Ø 150 mm.
- Câble électrique souterrain à 63 KV.
- Ouvrages d'assainissement.
- Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer.
- Zone de protection radioélectrique.
- Zone de dégagement radioélectrique.

Toutefois, seules les servitudes imposant des dispositions particulières au niveau du sous-sol sont à prendre en considération pour les parties du projet en souterrain.

Néanmoins, pour les ouvrages techniques annexes, les servitudes de surface sont également à prendre en compte.

**Les éléments de projet respecteront les dispositions induites par ces servitudes qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.**

La partie du territoire concernée par le projet est également concernée par deux Plans de Prévention des Risques (PPR) :

- La zone A du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine approuvé par arrêté préfectoral le 9 janvier 2004 qui concerne une petite partie du tracé, au niveau du Jardin bas du Parc de SAINT-CLOUD.
- Le Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain approuvé par arrêté préfectoral le 2 juin 2006 qui concerne également le projet pour :
  - Les carrières : plusieurs zones faiblement exposée à très exposée sont traversées par l'infrastructure souterraine du projet et les ouvrages techniques annexes. Elles se localisent en centre-ville, entre le Nord du Parc de SAINT-CLOUD et le secteur élargi de la gare.
  - Les glissements de terrain : des zones faiblement à moyennement exposée sont traversées par l'infrastructure souterraine du projet dans le secteur Est du Parc de SAINT-CLOUD, ainsi qu'un autre secteur au niveau des emprises ferroviaires au Nord de la gare.

Le projet traverse également deux zones de sensibilité archéologique :

- Au niveau de la gare de « Saint-Cloud » (n°2) : faubourgs anciens.
- Au niveau du Domaine National de Saint-Cloud (n°3) : bords de Seine, milieu alluvial.

Le projet traverse enfin des secteurs où sont définies des contraintes liées au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit en application de la loi bruit du 31 décembre 1992. Seules les parties en surface du projet sont concernées par ces mesures, ici la passerelle couverte de correspondance à la gare de « Saint-Cloud » située à proximité de la ligne SNCF Saint-Lazare – Versailles Saint-Nom la Bretèche pour laquelle la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 250 m.

**Les éléments du projet respecteront les dispositions induites par ces documents qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.**

#### 4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**L'orientation C du PADD « C. Développer les différents modes de déplacements alternatifs à l'automobile » prend en compte le projet de réseau de transport public du Grand Paris, plus précisément au chapitre « C.3. Développer un maillage cohérent et homogène pour favoriser l'usage des transports en commun ».**

Le texte précise notamment : « *Au-delà du territoire communal, des projets de transports en commun, dont l'accessibilité est prévue d'ici 2015 sont envisagés, pour favoriser l'usage des transports en commun avec :*

(...)

- *la station du Grand Paris Express « Saint-Cloud Transilien ».*

**De plus, l'orientation D du PADD « Poursuivre la préservation du cadre de vie » rajoute notamment dans son chapitre « D.2. Consolider et dynamiser les pôles d'animation de quartier » le texte suivant : « Une attention particulière sera apportée aux secteurs de centralité et aux gares SNCF et RATP. »**

La ville entend donc valoriser l'implantation de la future gare.

**Le Rapport de Présentation dans sa 2<sup>ème</sup> partie au chapitre 1.3 « Choix retenus pour établir le PADD » indique notamment au « 3<sup>ème</sup> objectif : Développer les différents modes de déplacements alternatifs à l'automobile » :**

*« L'objectif municipal est également de mettre en relation ce réseau de cheminements doux dans la continuité des projets de transport en commun, dans l'optique de rechercher une continuité et une liaison des déplacements alternatifs en privilégiant l'intermodalité. Ceux qui concernent Saint-Cloud sont les lignes 126 et 467 du Mobilien, le prolongement du tramway 2, le futur métro du Grand Paris avec une gare prévue à « Saint-Cloud » permettant la liaison entre le réseau transilien et le métro parisien ainsi que des liaisons plus directes et plus rapides d'une banlieue à l'autre. »*

**Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet donc pas en cause le PADD de la ville de SAINT-CLOUD qui donne toute sa place à la future infrastructure. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer cette pièce.**

#### 4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement

Aucune des Orientations Particulières d'Aménagement ne concerne directement le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

**Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet donc pas en cause ce document.**

### 4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné

**Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur de SAINT-CLOUD au contenu du projet de réseau de transport public du Grand Paris.**

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront à la fois par :

- **Le complément apporté au rapport de présentation pour y insérer un exposé des motifs des changements apportés.**
- **Le complément apporté à la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires pour autoriser le projet dans toutes ses composantes.**
- **L'adaptation de la pièce graphique du règlement d'urbanisme (plan de zonage) afin de déclasser l'emprise de l'EBC dans le Parc du Domaine National de SAINT-CLOUD pour permettre la réalisation d'un ouvrage technique annexe.**

- **L'adaptation de la pièce graphique « Eléments protégés » (pièce 5-2 du PLU) afin de déclasser l'emprise de l'Espace Vert Protégé du Jardin des Tourneroches pour permettre la réalisation d'un ouvrage technique annexe.**

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

#### 4.3.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité

L'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** » dont font partie le projet et ses différentes composantes. C'est en ce sens que sont rédigés les compléments apportés au règlement écrit afin d'autoriser le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le Code ne donne aucune définition de la notion de « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ». Le PLU de SAINT-CLOUD donne une définition des équipements publics et d'intérêt général suffisamment large et prend en compte certains aspects du projet (mission de service public) pour que le projet du réseau de transport public du Grand Paris y trouve sa place sans que l'on ait besoin de l'amender.

#### 4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, un exposé des motifs des changements apportés est inséré dans le document, à la fin du chapitre « 2.10 – LES AUTRES ELEMENTS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE dans la 2<sup>ème</sup> partie du rapport de présentation » :

##### **2.10.8. La mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la réalisation de la Ligne 15 Ouest du Réseau de transport public du Grand Paris : exposé des motifs des changements apportés**

*Le rapport de présentation a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.*

*Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles du règlement ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :*

- *L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;*
- *L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;*

- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 9 afin de ne pas imposer aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des règles d'emprises au sol qui empêcheraient la réalisation du projet sur le terrain d'assiette de l'infrastructure ;
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;
- L'article 13 afin de ne pas imposer aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des règles quantitatives qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

#### 4.3.3 Evolutions du plan de zonage induites par le projet

**Cette évolution résulte de la nécessité d'adapter le zonage au projet de construction de deux ouvrages techniques annexes. Ces ouvrages se situent respectivement au sein de la zone classée N du Parc de Saint-Cloud et de l'Espace Vert Protégé du Jardin des Tourneroches.**

**En effet, ses emprises concernent en zone N, l'Espace Boisé Classé (EBC) couvrant le Parc du Domaine National de SAINT-CLOUD dont le règlement n'autorise pas, en l'état, la réalisation du projet. Cette protection s'avère donc incompatible avec les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.**

**Ces protections s'avèrent donc incompatibles avec les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.**

**Les dispositions graphiques du plan local d'urbanisme évoluent de la manière suivante :**

- Réduction de l'EBC associé au Parc du Domaine National de SAINT-CLOUD sur une surface d'environ 1 200 m<sup>2</sup>.
- Réduction de l'Espace Vert Protégé du Jardin des Tourneroches sur une surface d'environ 800 m<sup>2</sup>.

La première évolution résulte de la nécessité d'adapter les dispositions graphiques afin de ne pas interdire l'implantation de l'ouvrage annexe situé dans le secteur de l'Allée de Chartres. En effet le secteur de localisation de cet ouvrage correspond à la zone naturelle N, ainsi qu'à l'Espace Boisé Classé couvrant le parc de SAINT-CLOUD.

#### 4.3.4 Evolutions du plan "Eléments protégés" (pièce 5-2 du PLU) induites par le projet

**Ici aussi, cette évolution résulte de la nécessité d'adapter le zonage au projet de construction d'un ouvrage technique annexe. En effet, ses emprises concernent en zone UL l'Espace Vert Protégé du Jardin des Tourneroches, qui n'autorise pas la réalisation du projet. Cette protection s'avère donc incompatible avec les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.**

Le plan de zonage évolue de la manière suivante : réduction de l'Espace Vert Protégé du Jardin des Tourneroches d'environ 800 m<sup>2</sup>.

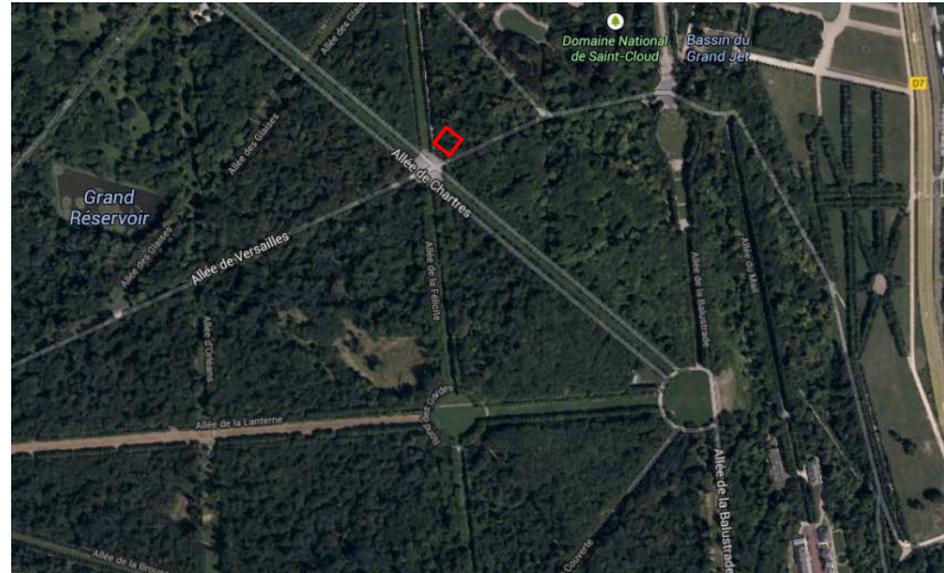
La suppression de la protection n'induit pas de remise en cause de la diversité biologique sur la commune, ni du caractère naturel de la zone et n'empêche pas un reboisement du site une l'ouvrage technique annexe réalisé.

Les modifications apportées dans le cadre de la mise en compatibilité ne remettent pas en cause la vocation de la zone naturelle N, les évolutions apportées se limitant à ne pas interdire l'implantation en souterrain du réseau de transport public du Grand Paris et à permettre l'implantation des émergences techniques de l'ouvrage annexe, nécessaire au fonctionnement du réseau (émergences pouvant se matérialiser par une trappe d'accès secours et une grille de ventilation).

La réduction de la protection liée à l'EBC sur 1200 m<sup>2</sup> environ n'induit pas de remise en cause de la diversité biologique sur la commune, ni du caractère naturel de la zone. En effet, dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre du projet, des mesures spécifiques permettant un traitement paysager qualitatif seront prises pour la définition de cet ouvrage annexe, en vue d'assurer son insertion paysagère. Une fois l'ouvrage annexe réalisé la collectivité aura la possibilité de recréer une protection de type EBC sur les emprises de l'ouvrage.

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le détail des effets du projet sur l'environnement ainsi que les mesures prises par le maître d'ouvrage pour éviter, réduire et si besoin compenser les incidences du projet sur l'environnement sont présentées dans l'étude d'impact du présent dossier d'enquête publique (Pièce G).



*Localisation du secteur potentiel d'implantation de l'ouvrage annexe dans le Parc de Saint-Cloud (source Google Earth)*



*Localisation du secteur potentiel de l'ouvrage annexe dans le Jardin des Tourneroches (source Google Earth)*

Une deuxième évolution du zonage résulte de la nécessité d'adapter celui-ci au projet de construction de l'ouvrage annexe « Jardin des Tourneroches ». En effet, son emprise concerne, en zone UL, une partie de l'Espace Vert Protégé instauré sur le Jardin des Tourneroches. Cette protection, en l'état, n'autorise pas le projet et s'avère ainsi incompatible avec tout projet de construction, dont les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. La réduction de la protection sur 800 m<sup>2</sup> environ n'induit pas de remise en cause de la diversité biologique sur la commune, ni du caractère naturel de la zone. Pour cet ouvrage également, les études de maîtrise d'œuvre du projet permettront d'identifier les mesures permettant un traitement paysager qualitatif pour l'insertion paysagère de cet ouvrage.

Il est précisé que la SGP, en tant que maître d'ouvrage du projet sera responsable de la gestion future des emprises des ouvrages annexes. Dans ce cadre, la SGP définira en lien avec la collectivité, les mesures les plus adéquates pour assurer la bonne gestion future de ces espaces au regard de leur contexte paysager spécifique.

#### 4.3.5 Evolutions du règlement induites par le projet

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme des zones traversées, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet rappelées ci-dessus et de la rédaction du règlement des PLU en vigueur, les évolutions pourront toucher les articles suivants :

- Dans toutes les zones :
  - L'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites ».
  - L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes<sup>2</sup> et l'emprise souterraine de la gare « Saint-Cloud », c'est un ensemble plus large d'articles gérant l'implantation, l'emprise et le gabarit des constructions qui pourront être amenés à évoluer pour tenir compte des contraintes techniques propres au projet. Ces évolutions ne seront, bien sûr, proposées que lorsque ces différents éléments du projet seront implantés sur des parcelles cadastrées et soumis au régime des autorisations d'urbanisme :
  - L'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».
  - L'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
  - L'article 9 « Emprise au sol ».
  - L'article 10 « Hauteur maximale des constructions ».
  - L'article 12 « Stationnement ».
  - L'article 13 « Espaces libres et plantations ».

<sup>2</sup> Rappelons qu'il s'agit des bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.

#### 4.3.5.1 Les évolutions pouvant toucher les articles 1 et 2

Les articles 1 (« Occupations et utilisations du sol interdites ») et 2 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») de toutes les zones traversées seront mis en compatibilité, si le besoin s'en fait sentir pour **lever les interdictions pouvant peser sur le projet lui-même** (cas de zones à vocation très spécialisées n'autorisant pas ce type d'infrastructure) ou sur certaines de ses composantes (les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** nécessitées par la gestion du réseau de transport public du Grand Paris, implantées dans la gare souterraine de « Saint-Cloud » et uniquement soumises à déclaration).

#### 4.3.5.2 Les évolutions pouvant toucher les articles 6, 7, 9 et 13

Les éventuels besoins d'évolution de ces articles sont liés à la même problématique : **celle des terrains d'assiette des composantes au niveau du sol du réseau de transport public du Grand Paris, que sont les gares et les ouvrages techniques annexes.**

En effet, pour ceux-ci, la Société du Grand Paris se propose de **n'acquérir que les emprises strictement nécessaires à leur implantation, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.** Ce choix est guidé par le souci d'impacter le moins possible le foncier public ou privé.

Les évolutions éventuelles de ces quatre articles auront donc pour objet d'autoriser ce mode d'implantation.

- **Pour les articles 6 et 7**, il s'agira d'adapter, dans le respect des obligations réglementaires<sup>3</sup>, les règles de recul trop contraignantes qui empêcheraient l'implantation des ouvrages sur le terrain d'assiette du projet. Il est précisé que la SGP, en tant que propriétaire de ces emprises sera en charge de la gestion future de ces espaces.
- **Pour l'article 9**, si celui-ci est réglementé, il convient qu'il dispense les éléments du projet d'obligations quantitatives en matière de coefficient d'emprise au sol qui empêcheraient l'implantation du projet sur les terrains d'assiette de l'infrastructure.
- **Pour l'article 13**, les dispositions imposant des obligations quantitatives en matière d'espace libres ou imposant des obligations quantitatives en matière d'espaces de pleine terre, doivent être adaptées afin de ne pas bloquer la réalisation du projet. Toutefois, dans le cadre des études techniques de définition du projet, chaque ouvrage fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'assurer son insertion au regard de chaque contexte urbain et paysager environnant.

#### 4.3.5.3 Les évolutions pouvant toucher les articles 10 et 12

Les articles 10 et 12 pourront, également, être revus, chacun pour des raisons spécifiques :

- **Article 10** : La plupart des ouvrages techniques annexes sont sans élévation par rapport au niveau du sol. La partie émergente des gares pourra avoir une hauteur maximale d'une dizaine de mètres environ. Il convient donc, ici aussi de s'assurer que les dispositions de cet article autorisent bien la réalisation des émergences.

- **Article 12** : Dès lors que les règles de stationnement qu'il définit imposent, pour les véhicules automobiles comme pour les deux roues, des normes chiffrées, elles peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes propres du projet. Il sera donc nécessaire de s'assurer de leur compatibilité avec le projet.

Cela se comprend aisément pour les **ouvrages techniques annexes**, en raison de leur nature qui ne génère pas de besoins en places de stationnement.

Pour la **partie émergente des gares**, il convient de rappeler que :

- Le bâtiment des voyageurs intégrera des locaux destinés au stationnement vélos. Mais, le nombre de places devant être estimé en fonction des besoins avérés de chaque gare à l'occasion des études de réalisation, celui-ci ne sera pas nécessairement conforme aux chiffres indiqués par l'article.
- Pour les véhicules et deux roues motorisés, le programme des gares prévoit que les places qui leur seront allouées seront réalisées à proximité du bâtiment voyageur, le cas échéant dans des ouvrages spécifiques, en tenant compte du contexte urbain propre à chaque site. Le dossier de DUP du projet de réseau de transport public du Grand Paris ne les prend donc pas en compte directement. Il convenait donc de ne pas imposer de règles contraignantes aux gares dans ce domaine.

Le tableau aux pages suivantes décrit ces évolutions (les compléments sont indiqués en rouge et soulignés).

<sup>3</sup> Rappelons que selon les dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (avant-dernier alinéa), ces deux articles doivent obligatoirement définir des règles de recul.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Définition des CINASPIC dans le règlement</b>	
<p>Une définition figure dans l'annexe « Définitions » du règlement :</p> <p>« <i>Equipement/construction d'intérêt collectif</i></p> <p><i>Etablissement n'appartenant pas à une personne publique mais remplissant les mêmes fonctions d'accueil du public et de mission d'intérêt collectif (école privée, crèche privée...).</i></p> <p><i>Ces équipements d'intérêt collectif comprennent les établissements dédiés aux soins médicaux (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite).</i></p> <p><i>Ils comprennent également les équipements spécifiques à caractère résidentiel tels que résidences de personnes âgées, résidences étudiantes.</i></p> <p><i>Equipement public</i></p> <p><i>Etablissement appartenant à une personne publique dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public.</i></p> <p><i>Les équipements publics ou d'intérêt collectif bénéficient de dispositions particulières pour certaines règles (Art. 9, 12, 14...).</i> »</p> <p><b>La définition des équipements publics et d'intérêt général suffisamment large et prend en compte certains aspects du projet (mission de service public) pour que le projet du réseau de transport public du Grand Paris y trouve sa place sans que l'on ait besoin de l'amender.</b></p>	/
<b>Zone UA</b>	
<p><b>Les articles UA 1 et 2, sont compatibles avec le projet</b> et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<b>Zone UC</b>	
<p><b>Les articles UC 1, 2, 10 et 12 sont compatibles avec le projet</b> et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p><b>L'article UC 6</b> indique notamment :</p> <p>« 6.1 <i>Si aucun reculement ne figure au plan, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées. (...)</i></p> <p>6.5 <i>Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimale de 7 mètres à angles égaux. »</i></p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article UC 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p> <p>Il est précisé que la SGP, en tant que maître d'ouvrage du projet, sera en charge de la gestion ultérieure de ces espaces et de leur insertion paysagère, qui sera définie dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre du projet.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« <u><i>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</i></u> »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone UC (suite)</b>	
<p><b>L'article UC 7</b> indique notamment :</p> <p>« 7.1.1 Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, existante ou future, de la marge de reculement ou de la zone non aedificandi imposée (cf art. UC 6).</p> <p>7.1.1.1 Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, si cette façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance et ne dépasse pas 9 mètres de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit en retrait conformément à l'article 7.1.3.</p> <p>7.1.1.2 Pour les terrains dont la largeur est comprise entre 15 et 30 mètres, les constructions en mitoyenneté ne sont autorisées que sur une seule des limites séparatives et à condition que cette façade ne comporte pas de baie autre que des jours de souffrance et ne dépasse pas 9 mètres de hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit. Les constructions en retrait des limites séparatives sont autorisées, à condition de respecter les dispositions de l'article 7.1.3.</p> <p>7.1.1.3 Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 30 mètres, les constructions ne sont autorisées qu'en retrait des limites séparatives conformément à l'article 7.1.3. (...)</p> <p>7.1.2 Constructions au delà de la bande de 25 mètres</p> <p>Au-delà de la bande de 25 mètres ci-dessus définie, les constructions doivent respecter les règles définies au 7.1.3. Elles ne peuvent être implantées en limite séparative que dans les cas suivants :</p> <p>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 (Cf. lexique des définitions),</p> <p>ou si leur hauteur maximum ne dépasse pas 2,60 mètres et qu'elles ne soient pas affectées à l'habitation ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau.</p> <p>7.1.3 Implantations en retrait (...)</p> <p>B) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.</p> <p>La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carré, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. »</p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article UC 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'alinéa 7.1.3 est la suivante :</b></p> <p>« <u>C) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »</p>
<p><b>L'article UC 9</b> indique notamment :</p> <p>« Pour les constructions nouvelles l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. »</p> <p>Cette disposition s'avère incompatible avec le projet, tout particulièrement pour les ouvrages techniques annexes. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de ses ouvrages en surface, si bien que ces constructions utiliseront la totalité de ces nouvelles parcelles dont l'emprise sera ajustée aux stricts besoins des émergences du projet.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, cet article n'est pas réglementé.</u> »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone UC (suite)</b>	
<p><b>L'article UC 13</b> indique notamment :</p> <p>« 50 % au moins de la surface du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine de terre avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.            (...) »</p> <p>Pour les projets de construction liés à des équipements publics ou d'intérêts collectif qui par leur nature requièrent des espaces libres non plantés (exemple : cours d'écoles, jardins d'enfants, parkings publics), le minimum d'espaces verts est ramené à 20 % . »</p> <p>Cette disposition quantitative s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« Pour les projets de construction liés à des équipements publics ou d'intérêts collectif qui par leur nature requièrent des espaces libres non plantés (exemple : cours d'écoles, jardins d'enfants, parkings publics), le minimum d'espaces verts est ramené à 20 %.</p> <p><u>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.</u> »</p>
<b>Zone UD</b>	
<p><b>Les articles UD 1, 2, 10 et 12 sont compatibles avec le projet</b> et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p><b>L'article UD 6</b> indique notamment :</p> <p>« 6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée à 4 m au minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées actuelles ou projetées, des reculements ou des zones non aedificandi figurés au plan. (...) »</p> <p>6.2 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimale de 4m à angles égaux. (...) »</p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article UD 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation de la passerelle couverte de correspondance Grand Paris – Transilien. Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Il est précisé que la SGP, en tant que maître d'ouvrage du projet, sera en charge de la gestion ultérieure de ces espaces et de leur insertion paysagère, qui sera définie dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre du projet.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« <u>6.6 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone UD (suite)</b>	
<p><b>L'article UD 7</b> indique notamment :</p> <p>« 7.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES</p> <p>7.1.1 Dans une bande de 25 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, existant ou future, de la marge de reculement ou de la zone non aedificandi imposés (cf art. UD 6).</p> <p>7.1.1.1 Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres : les constructions sont autorisées sur les limites séparatives, si cette façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance et ne dépasse pas 9 mètres de hauteur au faîtage ou à l'égout du toit, dans ce cas (égout du toit en limite de propriété) le pan incliné de la toiture ne pourra excéder 45°. Les constructions en retrait des limites séparatives sont autorisées. Dans ce cas elles doivent être implantées conformément à l'article 7.1.3.</p> <p>(...)</p> <p>7.1.1.3 Pour les terrains dont la largeur est comprise entre 15 et 30 mètres, les constructions en mitoyenneté ne sont autorisées que sur une seule des limites séparatives et à condition que cette façade ne comporte pas de baie autre que des jours de souffrance et ne dépasse pas 9 mètres de hauteur au faîtage ou à l'égout du toit, dans ce cas (égout du toit en limite de propriété) le pan incliné de la toiture ne pourra excéder 45°. Les constructions en retrait des limites séparatives sont autorisées. Dans ce cas elles doivent être implantées conformément à l'article 7.1.3.</p> <p>7.1.1.4 Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 30 mètres, les constructions ne sont autorisées qu'en retrait des limites séparatives conformément à l'article 7.1.3.</p> <p>7.1.1.5 Nonobstant les règles précédentes, les constructions sur les limites sont autorisées si elles s'adosent à une construction en bon état, de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes (Cf. lexique des définitions). »</p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article UD 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation de la passerelle couverte de correspondance Grand Paris – Transilien. Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'alinéa 7.1 est la suivante :</b></p> <p>« <u>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »</p>
<p><b>L'article UD 9</b> indique :</p> <p>« L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. Toutefois, lorsqu'il s'agit de locaux établis en rez-de-chaussée à usage de commerce, d'artisanat, de services de proximité ou d'équipements à caractère de service public, l'emprise au sol des bâtiments au rez-de-chaussée n'est alors limitée que par l'application conjuguée des autres règles. L'emprise au sol reste fixée à 40 % à partir du 1<sup>er</sup> étage.</p> <p>Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc.) pourront être autorisés sans qu'il soit fait appel à la règle précitée. »</p> <p>Compte tenu de l'aspect particulier des ouvrages réalisés pour les besoins du projet dans cette zone (gare souterraine de « Saint-Cloud », passerelle couverte de correspondance Grand Paris – Transilien), force est de considérer que ceux-ci ne pourront pas être implantés uniquement en rez-de-chaussée.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>Le premier paragraphe est complété de la manière suivante :</b></p> <p>« L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. Toutefois, lorsqu'il s'agit de locaux établis en rez-de-chaussée à usage de commerce, d'artisanat, de services de proximité ou d'équipements à caractère de service public, l'emprise au sol des bâtiments au rez-de-chaussée n'est alors limitée que par l'application conjuguée des autres règles. L'emprise au sol reste fixée à 40 % à partir du 1<sup>er</sup> étage.</p> <p><u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, cet article n'est pas réglementé.</u> »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone UD (suite)</b>	
<p><b>L'article UD 13</b> indique :</p> <p>« Au minimum de 50 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre avec un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.</p> <p>Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50 % de leur surface dans la surface d'espaces verts.</p> <p>Les clôtures doivent être obligatoirement doublées par une haie végétale. Elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.</p> <p>Pour les projets de construction liés à des équipements d'intérêt général qui par leur nature requièrent des espaces libres non plantés (exemple : cours d'écoles, jardins d'enfants, parkings publics), le minimum d'espaces verts est ramené à 20 %. »</p> <p>Malgré l'assouplissement accordé aux CINASPIC, ces dispositions s'avèrent incompatibles avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de la gare souterraine de « Saint-Cloud » du réseau de transport public du Grand Paris, de la passerelle couverte de correspondance, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« <u>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.</u> »</p>
<b>Zone UE</b>	
<p><b>Les articles UE 1 est compatible avec le projet</b> et n'est pas concerné par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p><b>L'article UE 2</b> autorise sous conditions notamment :</p> <p>« 2.1 Les constructions et aménagements nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif sous condition d'être destinés à des activités scolaires (maternelle et primaire), d'enseignement, sportives, culturelles et de santé et les bureaux et logements liés à ces activités ou de dépôt du service public. »</p> <p>Cette disposition vise une liste fermée de services publics ou d'intérêt collectif qui ne fait pas référence aux transports publics.</p> <p><b>Cet article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>L'alinéa 2.1 est complété de la manière suivante :</b></p> <p>« 2.1 Les constructions et aménagements nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif sous condition d'être destinés à des activités scolaires (maternelle et primaire), d'enseignement, sportives, culturelles et de santé et les bureaux et logements liés à ces activités ou de dépôt du service public <u>ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »</p>
<b>Zone UF</b>	
<p><b>Les articles UF 1, 2, 9, 10 et 12 sont compatibles avec le projet</b> et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p><b>L'article UF 6</b> indique notamment :</p> <p>« 6.1 Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées actuelles ou des limites figurées au plan (alignement futur, marge de recul, zone non aedificandi), soit en retrait d'au moins 2,5 mètres de ces limites.</p> <p>6.2 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimale de 7,00 m à angles égaux. »</p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article UF 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Il est précisé que la SGP, en tant que maître d'ouvrage du projet, sera en charge de la gestion ultérieure de ces espaces et de leur insertion paysagère, qui sera définie dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre du projet.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« <u>6.4 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone UF (suite)</b>	
<p><b>L'article UF 7</b> indique notamment :</p> <p>« 7-1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES</p> <p>7.1.1 Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives (murs aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance), soit en retrait conformément à l'article 7.1.2.</p> <p>7.1.2 Implantations en retrait (...)</p> <p>B) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carrés. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.</p> <p>La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carrés, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. »</p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article UF 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Il est précisé que la SGP, en tant que maître d'ouvrage du projet, sera en charge de la gestion ultérieure de ces espaces et de leur insertion paysagère, qui sera définie dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre du projet.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'alinéa 7.1.2 est la suivante :</b></p> <p>« <u>C) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »</p>
<p><b>L'article UF 13</b> indique :</p> <p>« Les espaces libres de construction ou de circulations doivent être aménagés en espaces verts comportant au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de superficie d'espaces verts.</p> <p>Les clôtures seront doublées par une haie végétale, elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire. »</p> <p>Ce libellé n'impose pas de contraintes particulières au projet.</p> <p><b>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, <u>ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.</u> »</p>
<b>Zone UL</b>	
<p><b>Les articles UL 1, 10, 12 et 13 sont compatibles avec le projet</b> et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p><b>L'article UL 2</b> autorise sous conditions notamment :</p> <p>« A l'intérieur du domaine national de Saint-Cloud et du jardin des Tourneroches, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'entretien ou au renouvellement des installations existantes de loisirs et de la qualité de la voirie, à l'exclusion de tout autre projet.</p> <p>2.2 Les infrastructures d'intérêt général (réservoirs d'eau potable) sont également admises à la condition d'être en sous-sol et suffisamment recouvertes de terre pour permettre un aménagement paysager correspondant à la vocation de la zone, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de celles-ci.</p> <p>2.3 Les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par ou pour l'exploitant. »</p> <p>Même si les deux derniers points autorisent l'ensemble des éléments de projet au sein de la zone UL, le premier point interdit l'implantation d'ouvrages techniques annexes nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris dans le domaine national de Saint-Cloud et le jardin des Tourneroches.</p> <p><b>Cet article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>L'alinéa 2.1 est complété de la manière suivante :</b></p> <p>« A l'intérieur du domaine national de Saint-Cloud et du jardin des Tourneroches, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'entretien ou au renouvellement des installations existantes de loisirs et de la qualité de la voirie <u>ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u>, à l'exclusion de tout autre projet. »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone UL (suite)</b>	
<p><b>L'article UL 6</b> indique notamment :</p> <p>« 6.1 Les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement existant ou futur ou à l'alignement. »</p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours ...). Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Il est précisé que la SGP, en tant que maître d'ouvrage du projet, sera en charge de la gestion ultérieure de ces espaces et de leur insertion paysagère, qui sera définie dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre du projet.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« <u>6.3 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »</p>
<p><b>L'article UL 7</b> indique notamment :</p> <p>« 7.1 Les constructions sont autorisées :</p> <p>a) jusqu'aux limites séparatives latérales,</p> <p>b) en retrait de ces limites.</p> <p>En cas de retrait, elle doit s'écarter d'une distance égale : (...)</p> <p>- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade en tout point. »</p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours ...). Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Il est précisé que la SGP, en tant que maître d'ouvrage du projet, sera en charge de la gestion ultérieure de ces espaces et de leur insertion paysagère, qui sera définie dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre du projet.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« <u>7.3 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »</p>
<p><b>L'article UL 9</b> indique notamment :</p> <p>« Hors secteur ULa, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 10 % de la surface du terrain. »</p> <p>Cette disposition s'avère incompatible avec le projet, tout particulièrement pour les ouvrages techniques annexes. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de ses ouvrages en surface dans le respect des articles précédents, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles dont l'emprise sera ajustée aux stricts besoins des émergences du projet.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, cet article n'est pas réglementé.</u> »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone UM (suite)</b>	
<p><b>Les articles UM 2, 9, 10 et 12 sont compatibles avec le projet</b> et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p><b>L'article UM 1</b> interdit :</p> <p>« 1-1 Les constructions autres que les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par ou pour l'exploitant et non expressément mentionnés à l'article UM 2. »</p> <p>Les éléments de projet n'appartenant pas stricto sensu au service public ferroviaire, ils sont donc interdits.</p> <p><b>Cet article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>L'alinéa 1.1. est complété de la manière suivante :</b></p> <p>« 1-1 Les constructions autres que les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire <u>ou au réseau de transport public du Grand Paris</u> réalisés par ou pour l'exploitant et non expressément mentionnés à l'article UM 2. »</p>
<p><b>L'article UM 6</b> indique :</p> <p>« Les constructions sont implantées en limite de l'emprise des voies publiques ou privées, soit en retrait, dans ce cas elles sont implantées à 3m minimum de la limite.</p> <p>Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus. »</p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article UM 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation de la gare souterraine de « Saint-Cloud » et de la passerelle couverte de correspondance Grand Paris – Transilien. Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée au sein du 2<sup>ème</sup> alinéa est la suivante :</b></p> <p>« Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements <u>ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u> pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus. »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone UM (suite)</b>	
<p><b>L'article UM 7</b> indique :</p> <p>« 7.1.1 Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives (murs aveugles ne comportant que des jours de souffrances), soit en retrait.</p> <p>7.1.2 Implantations en retrait</p> <p>A) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré à l'exclusion des baies de type zénithal :</p> <p>La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade à la limite séparative lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.</p> $D \geq H \geq 6 \text{ m}$ <p>B) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.</p> <p>La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carré, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ <p>7.1.2.1 Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus. »</p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article UM 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation de la gare souterraine de « Saint-Cloud » et de la passerelle couverte de correspondance Grand Paris – Transilien. Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Il est précisé que la SGP, en tant que maître d'ouvrage du projet, sera en charge de la gestion ultérieure de ces espaces et de leur insertion paysagère, qui sera définie dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre du projet.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« 7.1.2.1 Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements <u>ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u> pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus. »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone UM (suite)</b>	
<p><b>L'article UM 13</b> indique :</p> <p>« Les espaces libres sont aménagés selon les dispositions prévues pour les zones réglementaires adjacentes. Les clôtures seront doublées par une haie végétale, elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique. Toutefois, ces dispositions devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires. »</p> <p>Si ce libellé n'impose pas de contraintes particulières au projet, il convient toutefois d'élargir ce dernier paragraphe au réseau de transport public du Grand Paris.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« <u>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.</u> »</p>
<b>Zone UPM</b>	
<p><b>Les articles UPM 1, 12 et 13 sont compatibles avec le projet</b> et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p><b>L'article UPM 2</b> autorise uniquement sous conditions :</p> <p>« Les constructions nécessaires à l'aménagement et à l'extension des équipements sanitaires. »</p> <p>Cette disposition vise une liste fermée d'équipements qui ne fait pas référence aux transports publics.</p> <p><b>Cet article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« Les constructions nécessaires à l'aménagement et à l'extension des équipements sanitaires <u>ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »</p>
<b>Zone N</b>	
<p><b>Les articles N 10, 12 et 13 sont compatibles avec le projet</b> et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p><b>L'article N 1</b> interdit :</p> <p>« Toute construction est interdite, à l'exception des équipements et aménagement liés à la vocation naturelle et de loisir de la zone. »</p> <p>Les éléments de projet n'étant pas mentionnés, ils sont donc interdits.</p> <p><b>Cet article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>L'article N 1 est complété de la manière suivante :</b></p> <p>« Toute construction est interdite, à l'exception des équipements et aménagement liés à la vocation naturelle et de loisir de la zone <u>et des installations et constructions nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »</p>
<p><b>L'article N 2</b> autorise uniquement :</p> <p>« Les équipements et aménagements liés à la vocation naturelle de la zone (accrobranche) »</p> <p>Aucune construction nouvelle n'est autorisée en zone N. Cette disposition ne permet pas l'implantation des éléments du projet, notamment de l'ouvrage technique annexe prévu dans la zone.</p> <p>Dans le Parc de Saint-Cloud, le projet est essentiellement souterrain. Seul un ouvrage technique annexe sera en légère émergence. Compte tenu de l'impact extrêmement limité du projet en zone N, la vocation naturelle de ce secteur n'est pas remise en cause.</p> <p>Le libellé de l'article N 2 doit donc être complété afin d'autoriser l'implantation d'un ouvrage technique annexe nécessaire au réseau de transport public du Grand Paris dans le domaine national de Saint-Cloud.</p> <p><b>Cet article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article N 2 est la suivante :</b></p> <p>« <u>Sont également autorisés les installations et constructions exclusivement nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<b>Zone N (suite)</b>	
<p><b>L'article N 6</b> indique :</p> <p>« <i>Tout nouvel équipement doit être implanté, au minimum à 4,00 m de la limite d'emprise actuelle ou projetée des voies publiques ou privées.</i> »</p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours ...). Il convient donc de les adapter au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p> <p>Il est précisé que la SGP, en tant que maître d'ouvrage du projet, sera en charge de la gestion ultérieure de ces espaces et de leur insertion paysagère, qui sera définie dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre du projet.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« <i>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</i> »</p>
<p><b>L'article N 7</b> indique :</p> <p>« <i>Les équipements peuvent être implantés sur les limites séparatives ou retrait minimum de 3,00 m par rapport aux dites limites.</i> »</p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours ...). Il convient donc de les adapter au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p> <p>Il est précisé que la SGP, en tant que maître d'ouvrage du projet, sera en charge de la gestion ultérieure de ces espaces et de leur insertion paysagère, qui sera définie dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre du projet.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« <i>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</i> »</p>
<p><b>L'article N 9</b> indique :</p> <p>« <i>L'emprise au sol des équipements ne peut excéder 1 % de la surface du terrain.</i> »</p> <p>Cette disposition s'avère incompatible avec le projet, tout particulièrement pour les ouvrages techniques annexes. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de ses ouvrages en surface dans le respect des articles précédents, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles dont l'emprise sera ajustée aux stricts besoins des émergences du projet.</p> <p><b>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</b></p>	<p><b>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</b></p> <p>« <u><i>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, cet article n'est pas réglementé.</i></u> »</p>



## **5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune**



**A1.**

**Rapport de présentation  
Document en vigueur**



**Extrait**

**Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Cloud**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 05 juillet 2012*

### 2.10.3. Les axes commerciaux

Afin de préserver et développer la diversité commerciale, le document graphique définit les linéaires de rue où toute occupation à rez-de-chaussée autre que commerce de proximité et artisanat est interdite. Toutefois, les locaux existants d'une autre destination peuvent faire l'objet d'une rénovation.

### 2.10.4. Les Zones Non Altius Tollendi

Le plan de zonage indique des servitudes qui limitent la hauteur des constructions dites "non altius tollendi" (limitation de la construction au-delà d'une certaine hauteur). Elles sont principalement situées sur la ligne de crête et sur les coteaux pour préserver les vues et les perspectives sur la Seine ou sur Paris.

### 2.10.5. Les points de vue et les cônes de vue

Les points de vue panoramiques remarquables sont à préserver. Deux belvédères, d'importance départementale, se trouvent sur la commune : la terrasse du Parc et le jardin des Tourneroches. Les belvédères accessibles sur la Seine ou sur Paris sont rares et précieux. En effet, ils sont souvent privatisés par de nombreuses constructions implantées sur la pente. Les points de vue sont parfois furtifs et peu valorisés.

Dans la continuité de la sauvegarde des points de vue et conformément au SCOT des Coteaux et du Val de Seine, le plan de zonage matérialise deux points de vue sur le Domaine du Parc National et deux cônes de vue au niveau du Parc des Tourneroches et de la rue Dailly.

Aucune construction, aménagement et plantation ne devra occulter la vue à partir de ces points et cônes de vue.

### 2.10.6. Les marges de reculement

Le plan de zonage reconduit la localisation des marges de reculement du POS.

### 2.10.7. L'instauration d'un périmètre d'attente (article L.123-2 a du Code de l'Urbanisme).

L'institution au P.L.U. d'un périmètre d'attente consiste à interdire toute construction, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans, pour permettre à la collectivité de réfléchir à la mise en valeur de ces terrains et à une utilisation plus adaptée à leur situation, et cela dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global.

Ce type de périmètre a été inscrit au PLU sur une superficie de près de 10 hectares. Il inclut la place Clémenceau, les entrées du Domaine national, la caserne Sully et quelques séquences obsolètes et/ou à intégrer dans un plan d'embellissement d'entrée de ville principale, à proximité de la gare de Saint-Cloud. Ces séquences sont comprises entre la rue de Dailly et les quais jusqu'au niveau de la rue Vauguyon.

Les motivations qui ont conduit à instaurer ce périmètre sont principalement liées à l'importance des enjeux à venir sur ce secteur et notamment ceux liés au réaménagement de la place Georges Clémenceau et du pôle multimodal (dans la zone de projet liée au développement du Grand Paris).

Ce secteur constitue une réserve foncière intéressante et les enjeux urbains à terme sont, dans l'attente de l'approbation d'un projet global, de reconstituer une entrée de ville permettant notamment :

- le réaménagement complet de la place Georges Clémenceau, visant l'amélioration de l'esthétique de l'entrée de ville et son adaptation aux déplacements piétons et cyclables, en liaison avec le Domaine de Saint-Cloud, la station de tramway (T2-Parc de St Cloud) et éventuellement la future gare à réaliser dans le cadre du Grand Paris,
- la mise en valeur et le renouvellement urbain par la création de nouvelles continuités urbaines et paysagères à l'entrée du centre ancien et en bordure de quais,
- l'intégration du site de la Caserne Sully au reste de la ville.

La prise en compte de la globalité des aménagements souhaités nécessite un délai pour permettre à la collectivité de définir les règles d'urbanisme applicables. Ainsi, c'est tout autant le contrôle de l'évolution de ces emprises que l'affichage dans le P.L.U., d'une évolution souhaitée qui sont mis en avant.

## 2.11 – LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L123.1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

### 2.11.1. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.)

Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) correspondent aux espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Cette protection, moins forte que les EBC, permet de garder la destination du sol en espaces verts. Elle concerne les éléments paysagers relais classés en EBC au POS, situés au sein des secteurs urbanisés de la ville (squares et jardins publics de proximité, ...).

Il s'agit d'espaces verts publics ou privés présentant un rôle de relais écologique potentiel, dont la vocation est à maintenir.

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés (EVP) dont la surface d'espace vert existant ne doit en aucun cas être diminuée.

### 2.11.2. Les arbres remarquables

Le PLU intègre les arbres à protéger répertoriés au Cadastre Vert. Chacun de ces arbres a été remarqué soit pour ses dimensions, sa rareté, son âge ou encore pour son port, voire pour plusieurs de ces raisons. Ces arbres remarquables sont partie intégrante du patrimoine végétal de la commune et sont donc à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

### 2.11.3. Les bâtiments remarquables

Au terme d'une expertise, conduite par un groupe de quatre architectes, dont l'Architecte des Bâtiments de France et l'Architecte conseil du CAUE, 23 bâtiments ou éléments de construction font l'objet d'une protection en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Cette protection a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du bâti.

La protection retenue, l'a été en fonction des critères suivants :

- une qualité architecturale remarquable,
- un témoignage de la formation de l'histoire de la Ville ou d'un quartier,
- une volumétrie constituant un repère particulier dans le paysage urbain,
- une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La démolition de ces éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite, sauf en cas de contraintes géotechniques qui exigeraient la démolition avant reconstruction à l'identique des éléments protégés. Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

**A2.**

**Rapport de présentation  
Document mis en compatibilité**



**Extrait**

**Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Cloud**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 05 juillet 2012*

### 2.10.3. Les axes commerciaux

Afin de préserver et développer la diversité commerciale, le document graphique définit les linéaires de rue où toute occupation à rez-de-chaussée autre que commerce de proximité et artisanat est interdite. Toutefois, les locaux existants d'une autre destination peuvent faire l'objet d'une rénovation.

### 2.10.4. Les Zones Non Altius Tollendi

Le plan de zonage indique des servitudes qui limitent la hauteur des constructions dites "non altius tollendi" (limitation de la construction au-delà d'une certaine hauteur). Elles sont principalement situées sur la ligne de crête et sur les coteaux pour préserver les vues et les perspectives sur la Seine ou sur Paris.

### 2.10.5. Les points de vue et les cônes de vue

Les points de vue panoramiques remarquables sont à préserver. Deux belvédères, d'importance départementale, se trouvent sur la commune : la terrasse du Parc et le jardin des Tourneroches. Les belvédères accessibles sur la Seine ou sur Paris sont rares et précieux. En effet, ils sont souvent privatisés par de nombreuses constructions implantées sur la pente. Les points de vue sont parfois furtifs et peu valorisés. Dans la continuité de la sauvegarde des points de vue et conformément au SCOT des Coteaux et du Val de Seine, le plan de zonage matérialise deux points de vue sur le Domaine du Parc National et deux cônes de vue au niveau du Parc des Tourneroches et de la rue Dailly. Aucune construction, aménagement et plantation ne devra occulter la vue à partir de ces points et cônes de vue.

### 2.10.6. Les marges de reculement

Le plan de zonage reconduit la localisation des marges de reculement du POS.

### 2.10.7. L'instauration d'un périmètre d'attente (article L.123-2 a du Code de l'Urbanisme).

L'institution au P.L.U. d'un périmètre d'attente consiste à interdire toute construction, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans, pour permettre à la collectivité de réfléchir à la mise en valeur de ces terrains et à une utilisation plus adaptée à leur situation, et cela dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global.

Ce type de périmètre a été inscrit au PLU sur une superficie de près de 10 hectares. Il inclut la place Clémenceau, les entrées du Domaine national, la caserne Sully et quelques séquences obsolètes et/ou à intégrer dans un plan d'embellissement d'entrée de ville principale, à proximité de la gare de Saint-Cloud. Ces séquences sont comprises entre la rue de Dailly et les quais jusqu'au niveau de la rue Vauguyon.

Les motivations qui ont conduit à instaurer ce périmètre sont principalement liées à l'importance des enjeux à venir sur ce secteur et notamment ceux liés au réaménagement de la place Georges Clémenceau et du pôle multimodal (dans la zone de projet liée au développement du Grand Paris).

Ce secteur constitue une réserve foncière intéressante et les enjeux urbains à terme sont, dans l'attente de l'approbation d'un projet global, de reconstituer une entrée de ville permettant notamment :

- le réaménagement complet de la place Georges Clémenceau, visant l'amélioration de l'esthétique de l'entrée de ville et son adaptation aux déplacements piétonniers et cyclables, en liaison avec le Domaine de Saint-Cloud, la station de tramway (T2-Parc de St Cloud) et éventuellement la future gare à réaliser dans le cadre du Grand Paris,
- la mise en valeur et le renouvellement urbain par la création de nouvelles continuités urbaines et paysagères à l'entrée du centre ancien et en bordure de quais,
- l'intégration du site de la Caserne Sully au reste de la ville.

La prise en compte de la globalité des aménagements souhaités nécessite un délai pour permettre à la collectivité de définir les règles d'urbanisme applicables. Ainsi, c'est tout autant le contrôle de l'évolution de ces emprises que l'affichage dans le P.L.U., d'une évolution souhaitée qui sont mis en avant.

### 2.10.8. La mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la réalisation de la Ligne 15 Ouest du Réseau de transport public du Grand Paris : exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles du règlement ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 9 afin de ne pas imposer aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des règles d'emprises au sol qui empêcheraient la réalisation du projet sur le terrain d'assiette de l'infrastructure ;
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;
- L'article 13 afin de ne pas imposer aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des règles quantitatives qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

## **2.11 – LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L123.1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME**

### **2.11.1. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.)**

Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) correspondent aux espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Cette protection, moins forte que les EBC, permet de garder la destination du sol en espaces verts. Elle concerne les éléments paysagers relais classés en EBC au POS, situés au sein des secteurs urbanisés de la ville (squares et jardins publics de proximité,...).

Il s'agit d'espaces verts publics ou privés présentant un rôle de relais écologique potentiel, dont la vocation est à maintenir.

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés (EVP) dont la surface d'espace vert existant ne doit en aucun cas être diminuée.

### **2.11.2. Les arbres remarquables**

Le PLU intègre les arbres à protéger répertoriés au Cadastre Vert. Chacun de ces arbres a été remarqué soit pour ses dimensions, sa rareté, son âge ou encore pour son port, voire pour plusieurs de ces raisons. Ces arbres remarquables sont partie intégrante du patrimoine végétal de la commune et sont donc à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

### **2.11.3. Les bâtiments remarquables**

Au terme d'une expertise, conduite par un groupe de quatre architectes, dont l'Architecte des Bâtiments de France et l'Architecte conseil du CAUE, 23 bâtiments ou éléments de construction font l'objet d'une protection en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Cette protection a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du bâti.

La protection retenue, l'a été en fonction des critères suivants :

- une qualité architecturale remarquable,
- un témoignage de la formation de l'histoire de la Ville ou d'un quartier,
- une volumétrie constituant un repère particulier dans le paysage urbain,
- une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La démolition de ces éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite, sauf en cas de contraintes géotechniques qui exigeraient la démolition avant reconstruction à l'identique des éléments protégés. Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.



**B1.**

**Règlement d'urbanisme**  
**Document en vigueur**



**Extrait**

**Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Cloud**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 05 juillet 2012*

## ZONE UC

**Zone à dominante d'habitat collectif avec un bâti relativement haut et construit en ordre discontinu**

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Art. UC 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1-1 Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.
- 1-2 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- 1-3 Le camping, le caravanage.
- 1-4 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.

#### Art. UC 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 L'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone
- 2.2 Sur les terrains comportant d'anciennes carrières et ceux soumis au risque de glissement de terrains, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT, joint en annexe du PLU, doivent être respectées.
- 2.3 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPR, joint en annexe du PLU.
- 2.4 Le long des linéaires d'axes commerciaux mentionnés au document graphique le rez-de-chaussée des immeubles doit être affecté au commerce de proximité ou à l'artisanat.
- 2.5 En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires, jointes en annexe du PLU.
- 2.6 Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions

en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

- 2.7 Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 2.8 Protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre : les dispositions prévues en annexe au règlement doivent être respectées

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Art. UC 3. ACCES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, une extension de faible dimension (Cf. lexique de définitions) d'une construction existante peut être autorisée à condition d'être située à moins de 150 m d'une bouche d'incendie.

#### Art. UC 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.

- EAU : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.
- ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal). Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement. Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.
- ELECTRICITE et TELEPHONE : Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.
- RESEAUX NUMERIQUE : Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique.

TRI SELECTIF : Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

*Art. UC 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art. UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.*

- 6.1 Si aucun reculement ne figure au plan, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- 6.2 Si un reculement ou une zone non aedificandi figurent au plan, les constructions doivent être implantées à 6m minimum de la limite d'emprise projetée de la voie publique ou privée, ou de la zone non aedificandi.
- 6.3 A l'intérieur de la marge de reculement, les commerces à rez-de-chaussée peuvent être autorisés jusqu'à la limite d'emprise des voies publiques et privées
- 6.4 A l'intérieur de la marge de reculement les saillies sur reculement pourront être autorisées à une hauteur supérieure à 5,5 m comptée à partir du sol. La pose de matériaux d'isolation extérieure des façades est également autorisée dans la marge de reculement avec une épaisseur maximale de 20 centimètres.
- 6.5 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimale de 7 mètres à angles égaux.
- 6.6 Dans les marges de reculement, l'aménagement d'aires de jeux, de sports et de loisirs ne comportant aucun bâtiment ainsi que les rampes d'accès et les locaux de stockage de déchets traités par des aménagements architecturaux ou paysagés sont autorisés.
- 6.7 Construction existante : L'extension de bâtiments existants ne respectant pas la marge de reculement peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante.

*Art. UC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- 7.1.1 Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, existante ou future, de la marge de reculement ou de la zone non aedificandi imposée (cf art. UC 6).
  - 7.1.1.1 Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, si cette façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance et ne dépasse pas 9 mètres de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit en retrait conformément à l'article 7.1.3.
  - 7.1.1.2 Pour les terrains dont la largeur est comprise entre 15 et 30 mètres, les constructions en mitoyenneté ne sont autorisées que sur une seule des limites séparatives et à condition que cette façade ne comporte pas de baie autre que des jours de souffrance et ne dépasse pas 9 mètres de hauteur à l'égout du toit. Les constructions en retrait des limites séparatives sont autorisées, à condition de respecter les dispositions de l'article 7.1.3.
  - 7.1.1.3 Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 30 mètres, les constructions ne sont autorisées qu'en retrait des limites séparatives conformément à l'article 7.1.3.
  - 7.1.1.4 Nonobstant les règles précédentes, les constructions sur les limites sont autorisées si elles s'adossent à une construction en bon état, de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes (Cf. lexique des définitions).

7.1.2 Constructions au delà de la bande de 25 mètres

Au-delà de la bande de 25 mètres ci-dessus définie, les constructions doivent respecter les règles définies au 7.1.3. Elles ne peuvent être implantées en limite séparative que dans les cas suivants :

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 (Cf. lexique des définitions),  
ou si leur hauteur maximum ne dépasse pas 2,60 mètres et qu'elles ne soient pas affectées à l'habitation ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau.

7.1.3 Implantation en retrait

A) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré-à l'exclusion des baies de type zénithal.

La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être supérieure ou égale à la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

$$D \geq H \geq 8 \text{ m}$$

B) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carrés. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carrés, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 4 \text{ m}$$

#### 7-2 AGRANDISSEMENT DE L'EXISTANT.

Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mises aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc ...) pourront être autorisés sans respecter les règles précitées.

Les modifications importantes du bâtiment devront respecter les conditions applicables aux constructions nouvelles.

#### *Art. UC 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.*

La distance entre tout point de deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à :

8.1 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carrés à l'exclusion des baies de type zénithal :

La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade jusqu'au bâtiment lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur de P par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

$$D \geq H \geq 8 \text{ m}$$

8.2 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carrés :

La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carrés, comptée horizontalement jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 4 \text{ m}$$

Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

8.3 L'extension ou la surélévation de constructions existantes est exonérée des règles ci-dessus.

8.4 Il n'est pas fixé de règle pour la distance entre la construction principale et annexe d'une surface à moins de 20 m<sup>2</sup>

#### *Art. UC 9. EMPRISE AU SOL.*

Pour les constructions nouvelles l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. Toutefois, l'emprise au sol des commerces à rez-de-chaussée situés dans la marge de reculement est autorisée au-delà de ce plafond.

Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc...) pourront être autorisés sans qu'il soit fait appel à la règle précitée.

#### *Art. UC 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.*

Les constructions devront pouvoir s'inscrire dans le volume capable déterminé par :

a) les plans verticaux déterminés par les limites parcellaires du terrain ;

b) le plan incliné à 45° passant par le point situé à 3 mètres de hauteur au droit de la limite opposée existante ou future, de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et adjacente au terrain.

### H<L+3

c) les plans parallèles au terrain naturel à une hauteur de 17 m comptée à partir de celui-ci pour l'éégout du toit et à 19 m pour le faitage, y compris d'éventuels locaux techniques dans le cas de toitures terrasses, le nombre de niveaux étant limité à 6 ;

d) le plan incliné à 45° sur l'horizontale généré par la ligne parallèle aux limites séparatives du terrain contigüe à une zone UD et UA, placée à une hauteur de 9 m par rapport au sol naturel d'avant-projet ;

e) les zones non altius tollendi figurées au plan ont un nombre de niveaux est limité à R+4.

f) La pose d'éléments tels que antennes, climatiseurs est autorisée au-delà de cette hauteur sous réserve de ne pas excéder la hauteur des installations déjà existantes.

g) Cône de vue : A l'intérieur du cône de vues figurant au document graphique, la hauteur des constructions est limitée. Pour le cône de vue n°1, une ligne indique la hauteur maximum des constructions et figure au plan en annexe du règlement.

A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur 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, sur une longueur de 20 mètres à partir du point d'intersection avec le pan coupé.

#### Art. UC 11. ASPECT EXTERIEUR.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques situés en toiture-terrasse autorisés dans le cadre de l'article UC 10. Ils devront être intégrés à celles-ci par un traitement architectural ou paysager. Les climatiseurs et les antennes doivent être regroupés et dissimulés ou implantés en toiture et en recul.

La toiture des commerces à rez-de-chaussée située dans la marge de reculement doit faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel.

En limite séparative comme sur voies, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m.

#### Art. UC 12. STATIONNEMENT.

12.1 Pour toute construction nouvelle ou création de surface il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes :

Habitat existant (extension)	: 1 place par logement créé au minimum avec 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements créés.
Construction neuve	: 1 place par logement, 1 place supplémentaire pour tous les logements d'une superficie supérieure à 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, plus 1 place par tranche de trois logements.
Commerce, artisanat	: surface de plancher inférieure à 200 m <sup>2</sup> : pas de règle surface de plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup> : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> surface de plancher supérieure à 300 m <sup>2</sup> : 1 place de livraison
Bureaux	: 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel	: 1 place pour 4 chambres
Industrie et dépôts	: 1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Équipements publics et d'intérêt collectif	: le nombre de places sera déterminé en fonction de la situation et de la nature de l'établissement, des possibilités de desserte en transports en commun et des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

12.2 En cas de changement de destination de locaux, il faudra créer le nombre de places correspondant aux besoins supplémentaires uniquement induits par le projet. En cas d'extension, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins générés par l'extension.

12.3 Lorsque l'accès des futurs bâtiments ou du terrain sont situés à moins de 300 mètres d'une gare desservie par la SNCF ou la RATP, les places de stationnement minimales exigées pourront être réduites en prenant comme référence de calcul par place, la surface augmentée de 30 % avec les bases de calcul du 12.1. Dans ce périmètre, la norme bureau portée à une place pour 130m<sup>2</sup> de surface de plancher est un plafond. Pour les hôtels la norme est portée à une place pour 5 chambres.

12.4 L'accès au sous-sol doit présenter un palier de pente inférieure à 5% d'une longueur minimale de 5,00 m au débouché sur l'alignement chaque fois que c'est possible.

12.5 Pour les logements sociaux il sera fait application de l'article 46 de la loi du 29 Juillet 1998.

Pour les logements neufs : 1 place par logement.

Dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat, il ne sera pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.

12.6 Une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans le volume même des constructions. Pour les pavillons, une place au moins doit être réalisée dans le volume construit.

12.7 Dans les ensembles collectifs, un local cycles et poussettes par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie de 1 m<sup>2</sup> par logement pour les immeubles d'habitation ;
- une superficie équivalente à 2 % des surfaces dédiées au stationnement automobile pour les constructions à destination d'artisanat de bureau ou d'industrie ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.

12.8 Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'unité inférieure si la première décimale est inférieure ou égale à 5.

#### *Art. UC 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.*

50 % au moins de la surface du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine de terre avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50% de leur surface dans la surface d'espaces verts.

Dans le secteur des Côteaux, les toitures végétalisées seront privilégiées.

Règle particulière pour les commerces à rez-de-chaussée :

Pour les constructions comprenant des locaux affectés au commerce en rez-de-chaussée, 50% des terrains situés à l'extérieur des bâtiments doit être traité en espaces verts. En outre, lorsque des commerces à rez-de-chaussée sont autorisés dans la marge de reculement en application de l'article 6, leur toiture doit être dans toute la mesure du possible végétalisée.

Les clôtures seront doublées par une haie végétale. Elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.

Pour les projets de construction liés à des équipements publics ou d'intérêts collectif qui par leur nature requièrent des espaces libres non plantés (exemple : cours d'écoles, jardins d'enfants, parkings publics), le minimum d'espaces verts est ramené à 20%.

### III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### *Art. UC 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.*

14.1 Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 1 pour l'habitat, 0,4 pour le commerce et l'artisanat et les équipements d'intérêt général, 0,3 pour les autres destinations, le COS global, logements inclus, est limité à 1.

14.2 Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements d'infrastructure.

## ZONE UD

C'est une zone à usage dominant d'habitat, peu dense et comportant des constructions en ordre discontinu dans un cadre verdoyant.

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Art. UD 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1-1 Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.
- 1-2 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- 1-3 Le camping, le caravanage.
- 1-4 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.

#### Art. UD 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 L'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone
- 2.2 Sur les terrains comportant d'anciennes carrières et ceux soumis au risque de glissement de terrains, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT, joint en annexe du PLU, doivent être respectées.
- 2.3 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.
- 2.4 Le long des linéaires d'axes commerciaux mentionnés au document graphique, le rez-de-chaussée des immeubles doit être affecté au commerce de proximité ou à l'artisanat.
- 2.5 En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires, jointes en annexe du PLU.
- 2.6 Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de

l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

- 2.7 Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- 2.8 Protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre : les dispositions prévues en annexe au règlement doivent être respectées

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Art. UD 3. ACCES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, une extension de faible dimension (Cf. lexique de définitions) d'une construction existante peut être autorisée à condition d'être située à moins de 150 m d'une bouche d'incendie.

#### Art. UD 4. DESSERTES PAR LES RESEAUX.

EAU : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.

ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).  
Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.  
Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

ELECTRICITE et TELEPHONE : Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.

RESEAUX  
NUMERIQUE

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique.

TRI SELECTIF :

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

*Art. UD 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.*

A l'intérieur des périmètres figurant au document graphique (secteurs du parc de Montretout et des Coteaux), pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>.

Toutefois, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sur les terrains d'une superficie inférieure à 600m<sup>2</sup> peuvent faire l'objet d'une restructuration ou d'une extension de faible importance (moins de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.).

*Art. UD 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.*

- 6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée à 4m au minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées actuelles ou projetées, des reculements ou des zones non aedificandi figurés au plan.

Toutefois, la surélévation des bâtiments existants pourra être autorisée dans le respect des articles suivants.

- 6.2 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 4m à angles égaux.
- 6.3 A l'intérieur de la marge de reculement les saillies sur reculement pourront être autorisées à une hauteur supérieure à 5,5 m comptée à partir du sol. La pose de matériaux d'isolation extérieure des façades est également autorisée dans la marge de reculement avec une épaisseur maximale de 20 centimètres.
- 6.4 Dans les marges de reculement, les rampes d'accès et les locaux de stockage de déchets traités par des aménagements architecturaux ou paysagés sont autorisés.
- 6.5 Construction existante : L'extension de bâtiments existants ne respectant pas la marge de reculement peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante.

*Art. UD 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- 7.1.1 Dans une bande de 25 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, existante ou future, de la marge de reculement ou de la zone non aedificandi imposés (cf art. UD 6).

7.1.1.1 Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres : les constructions sont autorisées sur les limites séparatives, si cette façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance et ne dépasse pas 9 mètres de hauteur au faitage ou à l'égout du toit, dans ce cas (égout du toit en limite de propriété) le pan incliné de la toiture ne pourra excéder 45°. Les constructions en retrait des limites séparatives sont autorisées. Dans ce cas elles doivent être implantées conformément à l'article 7.1.3.

7.1.1.2 Toutefois, pour les terrains visés au 7.1.1.1, la surélévation et l'extension d'un pavillon ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles se fassent dans le prolongement des murs existants et qu'elles ne comportent que des jours de souffrance et ne dépassent pas 9 mètres de hauteur au faitage ou à l'égout du toit.

7.1.1.3 Pour les terrains dont la largeur est comprise entre 15 et 30 mètres, les constructions en mitoyenneté ne sont autorisées que sur une seule des limites séparatives et à condition que cette façade ne comporte pas de baie autre que des jours de souffrance et ne dépasse pas 9 mètres de hauteur au faitage ou à l'égout du toit, dans ce cas (égout du toit en limite de propriété) le pan incliné de la toiture ne pourra excéder 45°. Les constructions en retrait des limites séparatives sont autorisées. Dans ce cas elles doivent être implantées conformément à l'article 7.1.3.

7.1.1.4 Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 30 mètres, les constructions ne sont autorisées qu'en retrait des limites séparatives conformément à l'article 7.1.3.

7.1.1.5 Nonobstant les règles précédentes, les constructions sur les limites sont autorisées si elles s'adosent à une construction en bon état, de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes (Cf. lexique des définitions).

7.1.2 Constructions au delà de la bande de 25 mètres

Au-delà de la bande de 25 mètres ci-dessus définie, les constructions sur limites séparatives sont interdites sauf :

Si elles s'adosent 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 (Cf. lexique des définitions),  
ou si leur hauteur maximum ne dépasse pas 2,60 mètres et qu'elles ne soient pas affectées à l'habitation ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau.

Pour les autres cas, les constructions doivent être implantées conformément au 7.1.3.

### 7.1.3 Implantation en retrait

A) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré à l'exclusion des baies de type zénithal.

La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être supérieure ou égale à 1,5 hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

$$D \geq 1,5 H \geq 8 \text{ m}$$

B) Dispositions relatives à l'implantation des éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

La distance de chaque élément de façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carré, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 3 \text{ m}$$

### 7-2 AGRANDISSEMENT DE L'EXISTANT.

Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc ...) peuvent être autorisés avec un recul minimum de 3 m.

Les modifications importantes du bâtiment devront respecter les conditions applicables aux constructions neuves.

### Art. UD 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8.1 Dispositions relatives à l'implantation des éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré

La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être supérieure ou égale à 1,5 hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

$$D \geq 1,5 H \geq 8 \text{ m}$$

8.2 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré

La distance de chaque élément de façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance, comptée horizontalement jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 4 \text{ m}$$

Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

8.3 L'extension ou la surélévation de constructions existantes est exonérée des règles ci-dessus.

8.4 Il n'est pas fixé de règle pour la distance entre la construction principale et annexe d'une surface à moins de 20 m<sup>2</sup>

### Art. UD 9. EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. Toutefois, lorsqu'il s'agit de locaux établis en rez-de-chaussée à usage de commerce, d'artisanat, de services de proximité ou d'équipements à caractère de service public, l'emprise au sol des bâtiments au rez-de-chaussée n'est alors limitée que par l'application conjuguée des autres règles. L'emprise au sol reste fixée à 40% à partir du 1<sup>er</sup> étage.

Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc...) pourront être autorisés sans qu'il soit fait appel à la règle précitée.

*Art. UD 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.*

Les constructions devront pouvoir s'inscrire dans le volume capable déterminé par les plans suivants :

- a) les plans verticaux déterminés par les limites parcellaires du terrain,
- b) le plan incliné à 45° passant par, le point situé à 3 mètres de hauteur au droit de la limite opposée existante ou future, de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et adjacente au terrain.

$$H \leq L + 3$$

- c) le plan parallèle au terrain naturel à une hauteur de 12 mètres comptée à partir de celui-ci.
- d) la hauteur des façades des bâtiments ne pourra excéder 9 m à l'acrotère ou à l'égout du toit avec un maximum de 3 niveaux.

*Art. UD 11. ASPECT EXTERIEUR.*

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques situés en toiture-terrasse autorisés dans le cadre de l'article UD 10. Ils devront être intégrés à celles-ci par un traitement architectural ou paysager. Les climatiseurs et les antennes doivent être regroupés et dissimulés ou implantés en toiture et en recul.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel.

En limite séparative comme sur voies, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m.

*Art. UD 12. STATIONNEMENT.*

12.1 Pour toute construction nouvelle ou création de surface il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes :

Habitat existant (extension)	: 1 place par logement créé au minimum avec 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements créés.
Construction neuve	: 1 place par logement, 1 place supplémentaire pour tous les logements d'une superficie supérieure à 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, plus 1 place par tranche de trois logements.
Commerce, artisanat	: surface de plancher inférieure à 200 m <sup>2</sup> : pas de règle surface de plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup> : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> surface de plancher supérieure à 300 m <sup>2</sup> : 1 place de livraison
Bureaux	: 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel	: 1 place pour 4 chambres
Industrie et dépôts	: 1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Équipements publics et d'intérêt collectif	: le nombre de places sera déterminé en fonction de la situation et de la nature de l'établissement, des possibilités de desserte en transports en commun et des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

12.2 En cas de changement de destination de locaux, il faudra créer le nombre de places correspondant aux besoins supplémentaires uniquement induits par le projet. En cas d'extension, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins générés par l'extension.

12.3 Lorsque l'accès des futurs bâtiments ou du terrain sont situés à moins de 300 mètres d'une gare desservie par la SNCF ou la RATP, les places de stationnement minimales exigées pourront être réduites en prenant comme référence de calcul par place, la surface augmentée de 30 % avec les bases de calcul du 12.1. Dans ce périmètre, la norme bureau portée à une place pour 130m<sup>2</sup> de surface de plancher est un plafond. Pour les hôtels, la norme est portée à une place pour 5 chambres.

12.4 L'accès au sous-sol doit présenter un palier de pente inférieure à 5% d'une longueur minimale de 5,00 m au débouché sur l'alignement chaque fois que c'est possible.

12.5 Pour les logements sociaux il sera fait application de l'article 46 de la loi du 29 Juillet 1998.

Pour les logements neufs : 1 place par logement.

Dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat, il ne sera pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.

12.6 Une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans le volume même des constructions. Pour les pavillons, une place au moins doit être réalisée dans le volume construit.

12.7 Dans les ensembles collectifs, un local cycles et poussettes par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie de 1 m<sup>2</sup> par logement pour les immeubles d'habitation ;
- une superficie équivalente à 2 % des surfaces dédiées au stationnement automobile pour les constructions à destination d'artisanat de bureau ou d'industrie ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.

12.8 Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'unité inférieure si la première décimale est inférieure ou égale à 5.

#### *Art. UD 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.*

Au minimum de 50 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre avec un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50% de leur surface dans la surface d'espaces verts.

Les clôtures doivent être obligatoirement doublées par une haie végétale. Elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.

Pour les projets de construction liés à des équipements d'intérêt général qui par leur nature requièrent des espaces libres non plantés (exemple : cours d'écoles, jardins d'enfants, parkings publics), le minimum d'espaces verts est ramené à 20%.

### **III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### *Art. UD 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.*

14.1 Pour les terrains d'une superficie « S » comprise entre 0 et 400 m<sup>2</sup>, le COS global est fixée par la formule :  $0,2 + \frac{80}{S}$

14.2 Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m<sup>2</sup>, le COS global est égal à 0,4.

14.3 Le COS est limité à 0,15 pour les bureaux

14.4 Le COS n'est pas applicable aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

## ZONE UE

Il s'agit d'une zone accueillant des équipements publics et d'intérêt collectif, scolaire, sportif et de santé.

### *Art. UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.*

- 1-1 Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.
- 1-2 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- 1-3 Le camping, le caravanage.
- 1-4 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.

### *Art. UE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS*

- 2.1 Les constructions et aménagements nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif sous condition d'être destinés à des activités scolaires (maternelle et primaire), d'enseignement, sportives, culturelles et de santé et les bureaux et logements liés à ces activités ou de dépôt du service public..
- 2.2 L'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone
- 2.3 Sur les terrains comportant d'anciennes carrières et ceux soumis au risque de glissement de terrain, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT, joint en annexe du PLU, doivent être respectées
- 2.4 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.
- 2.5 En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires, jointes en annexe du PLU.
- 2.6 Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de

l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

- 2.7 Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### *Art. UE 3. ACCES.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, une extension de faible dimension (Cf. lexique de définitions) d'une construction existante peut être autorisée à condition d'être située à moins de 150 m d'une bouche d'incendie.

### *Art. UE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.*

**EAU :** Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.

**ASSAINISSEMENT :** Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).  
Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.  
Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

**ELECTRICITE et TELEPHONE** Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.

**RESEAUX NUMERIQUE** Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique.

TRI SELECTIF : Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

*Art. UE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art. UE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PIETONNE, AUTOMOBILE ET FERROVIAIRE ET EMPRISES PUBLIQUES.*

- 6.1 Si aucun reculement ne figure au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 6 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
- 6.2 Si un reculement ou une zone non aedificandi figurent au plan, les constructions doivent être implantées à 6m minimum de la limite d'emprise projetée de la voie publique ou privée, ou de la zone non aedificandi.
- 6.3 A l'intérieur de la marge de reculement les saillies sur reculement pourront être autorisées à une hauteur supérieure à 5,5 m comptée à partir du sol. La pose de matériaux d'isolation extérieure des façades est également autorisée dans la marge de reculement avec une épaisseur maximale de 20 centimètres.
- 6.4 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimale de 7 mètres à angles égaux.
- 6.5 Dans les marges de reculement, l'aménagement d'aires de jeux, de sports et de loisirs ne comportant aucun bâtiment ainsi que les rampes d'accès et les locaux de stockage de déchets traités par des aménagements architecturaux ou paysagés sont autorisés.
- 6.6 Construction existante : L'extension de bâtiments existants ne respectant pas la marge de reculement peut être autorisé dans le prolongement de la façade existante.

*Art. UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- 7.1.1 Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, existante ou future, de la marge de reculement ou de la zone non aedificandi imposée (cf art. UC 6). Les constructions ne sont autorisées qu'en retrait des limites séparatives conformément à l'article 7.1.3.

7.1.2 Constructions au delà de la bande de 25 mètres

Au-delà de la bande de 25 mètres ci-dessus définie, les constructions doivent respecter les règles définies au 7.1.3. Elles ne peuvent être implantées en limite séparative que dans les cas suivants :

- si elles s'adosent 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 (Cf. lexique des définitions),,
- ou si leur hauteur maximum ne dépasse pas 2,60 mètres et qu'elles ne soient pas affectées à l'habitation ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau.

7.1.3 Implantation en retrait

A) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré-à l'exclusion des baies de type zénithal.

La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être supérieure ou égale à la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

$$D \geq H \geq 8 \text{ m}$$

B) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carré, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 4 \text{ m}$$

7-2 AGRANDISSEMENT DE L'EXISTANT.

Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mises aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc ...) pourront être autorisés sans respecter les règles précitées.

Les modifications importantes du bâtiment devront respecter les conditions applicables aux constructions nouvelles.

*Art. UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art. UE 9. EMPRISE AU SOL.*

Pour les constructions nouvelles l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc...) pourront être autorisés sans qu'il soit fait appel à la règle précitée.

*Art. UE 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.*

Les constructions devront pouvoir s'inscrire dans le volume capable déterminé par les plans suivants :

- a) les plans verticaux déterminés par les limites parcellaires du terrain,
- b) le plan incliné à 45° passant par, le point situé à 6 mètres de hauteur au droit de la limite opposée existante ou future, de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et adjacente au terrain.

$$H \leq L + 6$$

- c) les plans parallèles au terrain naturel à une hauteur de 18 m comptée à partir de celui-ci pour le faitage, y compris d'éventuels locaux techniques dans le cas de toitures terrasses, le nombre de niveaux étant limité à 6 ;

d) le plan incliné à 45° sur l'horizontale généré par la ligne parallèle aux limites séparatives du terrain contiguë à une zone UD, placée à une hauteur de 12 m par rapport au sol naturel d'avant-projet ;

e) La pose d'éléments tels que antennes, climatiseurs est autorisée au-delà de cette hauteur sous réserve de ne pas excéder la hauteur des installations déjà existantes.

A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur 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, sur une longueur de 20 mètres à partir du point d'intersection avec le pan coupé.

*Art. UE 11. ASPECT EXTERIEUR.*

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques situés en toiture-terrasse autorisés dans le cadre de l'article UE 10. Ils devront être intégrés à celles-ci par un traitement architectural ou paysager. Les climatiseurs et les antennes doivent être regroupés et dissimulés ou implantés en toiture et en recul.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel.

En limite séparative comme sur voies, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m.

*Art. UE 12. STATIONNEMENT.*

12.1 Pour toute construction nouvelle ou création de surface il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes :

Logement	: 1 place par logement
Bureaux	: 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Équipements publics et d'intérêt collectif	: le nombre de places sera déterminé en fonction de la situation et de la nature de l'établissement, des possibilités de desserte en transports en commun et des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

12.1 L'accès au sous-sol doit présenter un palier de pente inférieure à 5% d'une longueur minimale de 5,00 m au débouché sur l'alignement chaque fois que c'est possible.

12.2 Une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans le volume même des constructions.

12.3 Dans les ensembles collectifs, un local cycles et poussettes par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie de 1 m<sup>2</sup> par logement pour les immeubles d'habitation ;
- une superficie équivalente à 2 % des surfaces dédiées au stationnement automobile pour les constructions à destination d'artisanat de bureau ou d'industrie ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.

12.4 Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'unité inférieure si la première décimale est inférieure ou égale à 5.

#### *Art. UE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.*

20 % au moins de la surface du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine de terre avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts. Pour les terrains de sports, les espaces verts peuvent être synthétiques.

Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50% de leur surface dans la surface d'espaces verts.

Les clôtures seront doublées par une haie végétale. Elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.

### **III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### *Art. UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.*

Il n'est pas fixé de règle

## ZONE UF

C'est une zone à vocation plurifonctionnelle accueillant principalement des activités à caractère industriel compatibles avec l'environnement urbain mais aussi des activités à caractère tertiaire artisanal, commercial ou de service ainsi que l'habitat et des équipements publics.

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Art. UF 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1-1 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- 1-2 Le camping, le caravanage.
- 1-3 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.

#### Art. UF 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 L'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone
- 2.2 Sur les terrains comportant d'anciennes carrières et ceux soumis au risque de glissement de terrain, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT, joint en annexe du PLU, doivent être respectées.
- 2.3 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.
- 2.4 En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires, jointes en annexe du PLU.
- 2.5 Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages

de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

- 2.7 Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Art. UF 3. ACCES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### Art. UF 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.

EAU : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.

ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal). Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement. Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

ELECTRICITE et TELEPHONE : Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.

RESEAUX NUMERIQUE : Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique

TRI SELECTIF : Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

*Art. UF 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art. UF 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES*

- 6.1 Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées actuelles ou des limites figurées au plan (alignement futur, marge de recul, zone non aedificandi), soit en retrait d'au moins 2,5 mètres de ces limites.
- 6.2 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimale de 7,00 m à angles égaux.
- 6.3 Lorsque les voies ont une emprise égale ou supérieure à 8 m, les saillies sur alignement pourront être autorisées à une hauteur supérieure à 5,5 m comptée à partir du trottoir et avec une profondeur inférieure à 0,80 m. La pose de matériaux d'isolation extérieure des façades à l'alignement est autorisée avec une épaisseur maximale de 20 centimètres. Sur les routes départementales, le règlement de voirie du département des Hauts-de-Seine doit être respecté.

*Art. UF 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- 7.1.1 Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives (murs aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance), soit en retrait conformément à l'article 7.1.2.

7.1.2 Implantation en retrait

- A) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carrés à l'exclusion des baies de type zénithal.

La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade à la limite séparative lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

$$D \geq H \geq 6 \text{ m}$$

- B) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carrés. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carrés, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 3 \text{ m}$$

7-2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES.

Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mises aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc ...) peuvent être autorisés sans respecter les règles précitées.

Les modifications importantes du bâtiment devront respecter les conditions applicables aux constructions neuves.

*Art. UF 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.*

- 8.1 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carrés à l'exclusion des baies de type zénithal

La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être supérieure ou égale à la hauteur par rapport au sol naturel d'avant projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

$$D \geq H \geq 6 \text{ m}$$

- 8.2 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carrés

La distance de chaque élément de façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carrés, comptée horizontalement jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 4 \text{ m}$$

Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

8.3 L'extension ou la surélévation de constructions existantes est exonérée des règles ci-dessus.

8.4 Il n'est pas fixé de règle pour la distance entre la construction principale et annexe d'une surface à moins de 20 m<sup>2</sup>

8.5 Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

*Art. UF 9. EMPRISE AU SOL.*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art. UF 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.*

Les constructions devront pouvoir s'inscrire dans le volume capable déterminé par les plans suivants :

- a) les plans verticaux déterminés par les limites parcellaires du terrain,
- b) le plan incliné à 45° passant par, le point situé à 3 mètres de hauteur au droit de la limite opposée existante ou future, de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et adjacente au terrain.

$$H \leq L + 3$$

- c) le plan parallèle au terrain naturel à une hauteur de 19 m comptée à partir de celui-ci,
- d) le plan incliné à 45° sur l'horizontale généré par la ligne parallèle aux limites séparatives du terrain contiguës à une zone UD, placée à une hauteur de 9 m par rapport au sol naturel d'avant-projet ;
- e) les zones non altius tollendi figurées au plan.
- f) La pose d'éléments tels que antennes, climatiseurs est autorisée au-delà de cette hauteur sous réserve de ne pas excéder la hauteur des installations déjà existantes.

*Art. UF 11. ASPECT EXTERIEUR.*

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques situés en toiture-terrasse autorisés dans le cadre de l'article UF 10. Ils devront être intégrés à celles-ci par un traitement architectural ou paysager. Les climatiseurs et les antennes doivent être regroupés et dissimulés ou implantés en toiture et en recul.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel.

En limite séparative comme sur voies, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m.

*Art. UF 12. STATIONNEMENT.*

12.1 Pour toute construction nouvelle ou création de surface il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes :

Logement	: 1 place par logement
Commerce, artisanat:	: 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher Surface de plancher supérieur à 300 m <sup>2</sup> : 1 place de livraison
Bureaux	: 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel	: 1 place pour 4 chambres
Industrie et dépôts	: 1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Équipements publics et d'intérêt collectif	: le nombre de places sera déterminé en fonction de la situation et de la nature de l'établissement, des possibilités de desserte en transports en commun et des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

12.2 En cas de changement de destination de locaux, il faudra créer le nombre de places correspondant aux besoins supplémentaires uniquement induits par le projet. En cas d'extension, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins générés par l'extension.

12.3 Lorsque l'accès des futurs bâtiments ou du terrain sont situés à moins de 300 mètres d'une gare desservie par la SNCF ou la RATP, les places de stationnement minimales exigées pourront être réduites en prenant comme référence de calcul par place, la surface augmentée de 30 % avec les bases de calcul du 12.1. Dans ce périmètre, la norme bureau portée à une place pour 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher est un plafond. Pour les hôtels, la norme est portée à 1 place pour 5 chambres.

12.4 L'accès au sous-sol doit présenter un palier de pente inférieure à 5% d'une longueur minimale de 5,00 m au débouché sur l'alignement chaque fois que c'est possible.

12.5 Une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans le volume même des constructions. Pour les pavillons, une place au moins doit être réalisée dans le volume construit.

12.6 Dans les ensembles collectifs, un local cycles et poussettes par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie de 1 m<sup>2</sup> par logement pour les immeubles d'habitation ;
- une superficie équivalente à 2 % des surfaces dédiées au stationnement automobile pour les constructions à destination d'artisanat de bureau ou d'industrie ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.

12.7 Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'unité inférieure si la première décimale est inférieure ou égale à 5.

#### *Art. UF 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.*

Les espaces libres de construction ou de circulations doivent être aménagés en espaces verts comportant au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de superficie d'espaces verts.

Les clôtures seront doublées par une haie végétale, elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

#### *Art. UF 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.*

- 14.1 Le coefficient d'occupation du sol ne peut excéder 2,00 au total et sera limité à 0,5 pour l'habitat.
- 14.2 Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements d'infrastructure.

## ZONE UL

Il s'agit d'une zone à vocation de loisirs et de sport, et où les constructions sont strictement limitées à celles nécessaires à la vocation de la zone. La zone UL comprend un secteur ULa dont les règles diffèrent à l'article 9 et ULc dont les règles diffèrent aux articles 1 et 2.

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### *Art. UL 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.*

- 1-1 Toutes constructions autres que celles autorisées à l'article 2
- 1-2 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- 1-3 Le camping, le caravanage.
- 1-4 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.

#### *Art. UL 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS*

- 2.1 Seules sont autorisées les constructions à usage de loisirs, de sport de plein air, leurs structures éventuelles d'accompagnement.  
A l'intérieur du domaine national de Saint-Cloud et du jardin des Tourneroches, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'entretien ou au renouvellement des installations existantes de loisirs et de la qualité de la voirie, à l'exclusion de tout autre projet.
- 2.2 Les infrastructures d'intérêt général (réservoirs d'eau potable) sont également admises à la condition d'être en sous-sol et suffisamment recouvertes de terre pour permettre un aménagement paysager correspondant à la vocation de la zone, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de celles-ci.
- 2.3 Les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par ou pour l'exploitant.
- 2.4 L'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.5 Sur les terrains comportant d'anciennes carrières et ceux soumis au risque de glissement de terrain, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT, joint en annexe du PLU, doivent être respectées.
- 2.6 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.

- 2.7 Dans le secteur ULc, les occupations du sol sont autorisées sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement du cimetière.
- 2.8 En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires, jointes en annexe du PLU.
- 2.9 Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.
- 2.10 Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### *Art. UL 3. ACCES.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante.  
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.  
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### *Art. UL 4. DESSERTÉ PAR LES RESEAUX.*

EAU : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.

ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).  
Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

	Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.
ELECTRICITE et TELEPHONE	Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.
RESEAUX NUMERIQUE	Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique
TRI SELECTIF :	Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

*Art. UL 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art UL 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- 6.1 Les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement existant ou futur ou à l'alignement.
- 6.2 La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :
- suivant les règles des constructions nouvelles ;
  - si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment édifié légalement achevé à la date d'entrée en vigueur du PLU peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospectus imposés ne comportent pas de baies.

*Art UL 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

- 7.1 Les constructions sont autorisées :
- a) jusqu'aux limites séparatives latérales,
  - b) en retrait de ces limites.

En cas de retrait, elle doit s'écarter d'une distance égale :

- à la hauteur de la façade intéressée mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 m si celle-ci comporte des baies ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade au droit de la baie ;
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade en tout point.

7.2 La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles ;
- si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment édifié légalement achevé à la date d'entrée en vigueur du PLU peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospectus imposés ne comportent pas de baies.

*Art UL 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art UL 9 -EMPRISE AU SOL*

Hors secteur ULa, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 10 % de la surface du terrain. Dans le secteur ULa l'emprise au sol ne peut excéder 20%.

*Art UL 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.*

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 6 m à l'exception du secteur ULa où la hauteur totale admise est de 10 m maximum.

Cône de vue : A l'intérieur des cônes de vues figurant au document graphique, la hauteur des constructions est limitée. Pour le cône de vue n°1, une ligne indique la hauteur maximum des constructions et figure au plan en annexe du règlement. Pour les cônes n°1, n°2 et n°3 : les plantations devront être taillées de manière à dégager la vue. Les essences d'arbres seront choisies afin de limiter leur hauteur.

Point de vue : à l'intérieur des points de vue figurant au document graphique, les arbres de hautes tiges susceptibles de gêner la vue lointaine sont interdits.

*Art. UL 11. ASPECT EXTERIEUR.*

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages et de l'architecture régionale, locale ou de la zone.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel. Toutefois, des clôtures ajourées (grillage, filets...) peuvent être autorisées autour des terrains de sports sans limitation de hauteur.

En limite séparative comme sur voies, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m. Toutefois, des clôtures ajourées (grillage, filets...) peuvent être autorisées autour des terrains de sports sans limitation de hauteur.

*Art. UL 12. STATIONNEMENT.*

12.1 Pour toute construction nouvelle ou création de surface il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes :

Le nombre de places sera déterminé en fonction de la situation et de la nature de l'établissement, des possibilités de desserte en transports en commun et des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

*Art. UL 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.*

Les espaces libres de construction doivent être traités en espaces naturels, à l'exception des accès et aires de stationnement.

### **III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*UL art. 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 0,1 en secteur UL et à 0,2 en secteur ULa.

## ZONE UM

C'est une zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend notamment l'ensemble des infrastructures ferroviaires, les emplacements réservés aux ouvrages techniques, aux bâtiments d'exploitation et de service.

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### *Art. UM 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.*

- 1-1 Les constructions autres que les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par ou pour l'exploitant et non expressément mentionnés à l'article UM 2.
- 1-2 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides et les entreprises de passage de voitures à l'air libre autres que ceux nécessaires au fonctionnement du service public.
- 1-3 Le camping, le caravanage.
- 1.4 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction ou d'aménagement du réseau ferré.

#### *Art. UM 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS*

- 2.1 L'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone
- 2.2 L'habitat nécessaire au gardiennage et au fonctionnement de la zone.
- 2.3 Sur les terrains comportant d'anciennes carrières et ceux soumis au risque de glissement de terrain, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT, joint en annexe du PLU, doivent être respectées.
- 2.4 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPR, joint en annexe du PLU.
- 2.5 En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires, jointes en annexe du PLU.
- 2.6 Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, toute occupation

ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### *Art. UM 3. ACCES.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, une extension de faible dimension (Cf. lexique de définitions) d'une construction existante peut être autorisée à condition d'être située à moins de 150 m d'une bouche d'incendie.

#### *Art. UM 4. DESSERTES PAR LES RESEAUX.*

EAU : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.

ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal). Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement. Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

ELECTRICITE et TELEPHONE : Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.

RESEAUX NUMERIQUE : Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique

TRI SELECTIF : Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

*Art. UM 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art. UM 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES*

Les constructions sont implantées en limite de l'emprise des voies publiques ou privées, soit en retrait, dans ce cas elles sont implantées à 3m minimum de la limite.

Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus.

*Art. UM 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1.1 Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives (murs aveugles ne comportant que des jours de souffrances), soit en retrait

7.1.2 Implantation en retrait

A) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré à l'exclusion des baies de type zénithal :

La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade à la limite séparative lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

$$D \geq H \geq 6 \text{ m}$$

B) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carré, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 3 \text{ m}$$

7.1.2.1 Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus.

*Art. UM 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.*

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être distantes de 4m minimum. Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus.

*Art. UM 9. EMPRISE AU SOL.*

Sans objet.

*Art. UM 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.*

Selon celles des zones adjacentes, hormis les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

*Art. UM 11. ASPECT EXTERIEUR.*

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques situés en toiture-terrasse autorisés dans le cadre de l'article UM 10. Ils devront être intégrés à celles-ci par un traitement architectural ou paysager. Les climatiseurs et les antennes doivent être regroupés et dissimulés ou implantés en toiture et en recul.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel.

En limite séparative comme sur voies, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m.

*Art. UM 12. STATIONNEMENT.*

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

12.2 Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

*Art. UM 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.*

Les espaces libres sont aménagés selon les dispositions prévues pour les zones réglementaires adjacentes.

Les clôtures seront doublées par une haie végétale, elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.

Toutefois, ces dispositions devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

### III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Art. UM 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions liées au fonctionnement du service public.

## ZONE UPM

C'est une zone recouvrant une unité hospitalière où le respect des dispositions d'un plan masse est exigé.

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### *Art. UPM 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.*

Toutes constructions, sauf celles prévues à l'article UPM 2.

#### *Art. UPM 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS*

Les constructions nécessaires à l'aménagement et à l'extension des équipements sanitaires.

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### *Art UPM 3 : ACCES.*

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité.

La largeur des voies d'accès ne peut être en aucun cas inférieure à 3,50m

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

#### *Art UPM 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.*

EAU :	Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.
ASSAINISSEMENT :	Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal). Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement. Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.
ELECTRICITE et TELEPHONE	Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.
RESEAUX NUMERIQUE	Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique
TRI SELECTIF :	Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

#### *Art. UPM 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Sans objet.

#### *Art. UPM 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.*

Les implantations des constructions par rapport aux voies doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité défini au plan masse.

La réalisation d'une passerelle de circulation, reliant les deux bâtiments, sur deux niveaux au-dessus de la rue Charles Lauer est autorisée. Sa largeur sera limitée à 4m.

Les saillies et balcon sont autorisés sur les façades donnant rue Dailly et rue Charles Lauer, à condition qu'elles ne dépassent pas 2,00m et qu'elles soient situées à 3,50m au moins du sol.

Toutefois, en ce qui concerne la rue Dailly (RD 907), les saillies sur le domaine public ne doivent pas dépasser 0,80m. Elles doivent être situées à une hauteur de 4,30m minimum ; lorsque le trottoir devant la façade a une largeur d'au moins 1,30m la hauteur de 4,30m peut être réduite jusqu'au minimum de 3,50m.

Les saillies sont autorisées sur la place Silly et rue de l'Arcade à condition qu'elles ne dépassent pas 80 cm. Elles doivent être situées à une hauteur de 4,30m minimum ; lorsque le trottoir devant la façade a une largeur d'au moins 1,30m la hauteur de 4,30m peut être réduite jusqu'au minimum de 3,50m.

En périmètre de toiture-terrasse, les dispositifs de sécurité sont autorisés.

*Art. UPM 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.*

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan masse.

*Art. UPM 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.*

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan masse.

*Art. UPM 9 : EMPRISE AU SOL.*

Les constructions doivent s'implanter dans le périmètre d'emprise défini au plan masse.

*Art. UPM 10 : HAUTEUR MAXIMUM.*

La hauteur maximum des constructions est indiquée en cote NGF sur le plan masse.

Celle-ci ne s'applique pas aux dispositifs de sécurité mentionnés à l'article UPM 6 ainsi qu'aux aménagements liés à la création d'espaces verts exigés à l'article UPM 13  
Des dépassements de 2 mètres maximum en hauteur sont autorisés pour des locaux techniques sur au plus 5% de la projection de la surface de toiture du dernier niveau sous réserve d'être implantés en retrait des murs de façade d'au moins 3 mètres.

*Art. UPM 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES.*

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques autorisés dans le cadre de l'article UPM 10.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel.

En limite séparative comme sur voies, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m.

*Art. UPM 12 : STATIONNEMENT*

Pour toute construction nouvelle ou création de surface, il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes :

Equipements sanitaires : 1 place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

*Art UPM 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés de stationnement, doivent être plantés et aménagés en espace vert avec présence d'arbre de hautes tiges partout où cela est possible.

Les façades seront végétalisées au moyen de jardinières et les terrasses aménagées pour permettre la plantation et l'entretien de végétaux.

**III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*Art. UPM 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.*

Sans objet.

## ZONE N

C'est une zone d'intérêt paysager à protéger ou à maintenir.

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

#### *Art. N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

Toute construction est interdite, à l'exception des équipements et aménagement liés à la vocation naturelle et de loisir de la zone.

#### *Art. N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES*

Les équipements et aménagements liés à la vocation naturelle de la zone (accrobranche).

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

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

#### *Art. N 3. ACCES*

Il n'est fixé aucune prescription.

#### *Art. N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX*

Il n'est pas fixé de prescription.

#### *Art. N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Il n'est fixé aucune caractéristique.

#### *Art. N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES*

Tout nouvel équipement doit être implanté, au minimum à 4,00 m de la limite d'emprise actuelle ou projetée des voies publiques ou privées.

#### *Art. N 7. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les équipements peuvent être implantés sur les limites séparatives ou retrait minimum de 3,00 m par rapport aux dites limites.

#### *Art. N 8. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

Pas de règle

#### *Art. N 9. EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol des équipements ne peut excéder 1 % de la surface du terrain.

#### *Art. N 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 6 m.

Pour les cônes n°4, les plantations devront être taillées de manière à dégager la vue. Les essences d'arbres seront choisies afin de limiter leur hauteur.

#### *Art. N 11. ASPECT EXTERIEUR*

Les façades des bâtiments doivent présenter une harmonie avec les lieux avoisinants.

*Art. N 12. STATIONNEMENT*

Sans objet.

*Art N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

Les espaces libres de construction doivent être traités en espaces naturels.

### **III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*Art. N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.



**B2.**

**Règlement d'urbanisme**  
**Document mis en compatibilité**



**Extrait**

**Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Cloud**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 05 juillet 2012*

## ZONE UC

Zone à dominante d'habitat collectif avec un bâti relativement haut et construit en ordre discontinu

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Art. UC 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1-1 Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.
- 1-2 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- 1-3 Le camping, le caravanage.
- 1-4 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.

#### Art. UC 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 L'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone
- 2.2 Sur les terrains comportant d'anciennes carrières et ceux soumis au risque de glissement de terrains, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT, joint en annexe du PLU, doivent être respectées.
- 2.3 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPR, joint en annexe du PLU.
- 2.4 Le long des linéaires d'axes commerciaux mentionnés au document graphique le rez-de-chaussée des immeubles doit être affecté au commerce de proximité ou à l'artisanat.
- 2.5 En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires, jointes en annexe du PLU.
- 2.6 Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions

en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

- 2.7 Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 2.8 Protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre : les dispositions prévues en annexe au règlement doivent être respectées

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Art. UC 3. ACCES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, une extension de faible dimension (Cf. lexique de définitions) d'une construction existante peut être autorisée à condition d'être située à moins de 150 m d'une bouche d'incendie.

#### Art. UC 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.

EAU : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.

ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).  
Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.  
Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

ELECTRICITE et TELEPHONE : Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.

RESEAUX NUMERIQUE : Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique.

TRI SELECTIF : Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

*Art. UC 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art. UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES.*

- 6.1 Si aucun reculement ne figure au plan, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- 6.2 Si un reculement ou une zone non aedificandi figurent au plan, les constructions doivent être implantées à 6m minimum de la limite d'emprise projetée de la voie publique ou privée, ou de la zone non aedificandi.
- 6.3 A l'intérieur de la marge de reculement, les commerces à rez-de-chaussée peuvent être autorisés jusqu'à la limite d'emprise des voies publiques et privées
- 6.4 A l'intérieur de la marge de reculement les saillies sur reculement pourront être autorisées à une hauteur supérieure à 5,5 m comptée à partir du sol. La pose de matériaux d'isolation extérieure des façades est également autorisée dans la marge de reculement avec une épaisseur maximale de 20 centimètres.
- 6.5 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimale de 7 mètres à angles égaux.
- 6.6 Dans les marges de reculement, l'aménagement d'aires de jeux, de sports et de loisirs ne comportant aucun bâtiment ainsi que les rampes d'accès et les locaux de stockage de déchets traités par des aménagements architecturaux ou paysagés sont autorisés.
- 6.7 Construction existante : L'extension de bâtiments existants ne respectant pas la marge de reculement peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

*Art. UC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

**7.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

7.1.1 Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, existante ou future, de la marge de reculement ou de la zone non aedificandi imposée (cf art. UC 6).

7.1.1.1 Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres : les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, si cette façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance et ne dépasse pas 9 mètres de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit en retrait conformément à l'article 7.1.3.

7.1.1.2 Pour les terrains dont la largeur est comprise entre 15 et 30 mètres, les constructions en mitoyenneté ne sont autorisées que sur une seule des limites séparatives et à condition que cette façade ne comporte pas de baie autre que des jours de souffrance et ne dépasse pas 9 mètres de hauteur à l'égout du toit. Les constructions en retrait des limites séparatives sont autorisées, à condition de respecter les dispositions de l'article 7.1.3.

7.1.1.3 Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 30 mètres, les constructions ne sont autorisées qu'en retrait des limites séparatives conformément à l'article 7.1.3.

7.1.1.4 Nonobstant les règles précédentes, les constructions sur les limites sont autorisées si elles s'adossent à une construction en bon état, de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes (Cf. lexique des définitions).

**7.1.2 Constructions au delà de la bande de 25 mètres**

Au-delà de la bande de 25 mètres ci-dessus définie, les constructions doivent respecter les règles définies au 7.1.3. Elles ne peuvent être implantées en limite séparative que dans les cas suivants :

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 (Cf. lexique des définitions),  
ou si leur hauteur maximum ne dépasse pas 2,60 mètres et qu'elles ne soient pas affectées à l'habitation ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau.

**7.1.3 Implantation en retrait**

A) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré-à l'exclusion des baies de type zénithal.

La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être supérieure ou égale à la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

$$D \geq H \geq 8 \text{ m}$$

B) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carrés. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carrés, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 4 \text{ m}$$

C) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

#### 7-2 AGRANDISSEMENT DE L'EXISTANT.

Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mises aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc ...) pourront être autorisés sans respecter les règles précitées.

Les modifications importantes du bâtiment devront respecter les conditions applicables aux constructions nouvelles.

#### *Art. UC 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.*

La distance entre tout point de deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à :

8.1 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carrés à l'exclusion des baies de type zénithal :

La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade jusqu'au bâtiment lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur de P par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

$$D \geq H \geq 8 \text{ m}$$

8.2 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carrés :

La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carrés, comptée horizontalement jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 4 \text{ m}$$

Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

8.3 L'extension ou la surélévation de constructions existantes est exonérée des règles ci-dessus.

8.4 Il n'est pas fixé de règle pour la distance entre la construction principale et annexe d'une surface à moins de 20 m<sup>2</sup>

#### *Art. UC 9. EMPRISE AU SOL.*

Pour les constructions nouvelles l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. Toutefois, l'emprise au sol des commerces à rez-de-chaussée situés dans la marge de reculement est autorisée au-delà de ce plafond.

Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc...) pourront être autorisés sans qu'il soit fait appel à la règle précitée.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, cet article n'est pas réglementé.

#### *Art. UC 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.*

Les constructions devront pouvoir s'inscrire dans le volume capable déterminé par :

a) les plans verticaux déterminés par les limites parcellaires du terrain ;

b) le plan incliné à 45° passant par le point situé à 3 mètres de hauteur au droit de la limite opposée existante ou future, de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et adjacente au terrain.

H≤L+3

c) les plans parallèles au terrain naturel à une hauteur de 17 m comptée à partir de celui-ci pour l'égout du toit et à 19 m pour le faitage, y compris d'éventuels locaux techniques dans le cas de toitures terrasses, le nombre de niveaux étant limité à 6 ;

d) le plan incliné à 45° sur l'horizontale généré par la ligne parallèle aux limites séparatives du terrain contiguë à une zone UD et UA, placée à une hauteur de 9 m par rapport au sol naturel d'avant-projet ;

e) les zones non altius tollendi figurées au plan ont un nombre de niveaux est limité à R+4.

f) La pose d'éléments tels que antennes, climatiseurs est autorisée au-delà de cette hauteur sous réserve de ne pas excéder la hauteur des installations déjà existantes.

g) Cône de vue : A l'intérieur du cône de vues figurant au document graphique, la hauteur des constructions est limitée. Pour le cône de vue n°1, une ligne indique la hauteur maximum des constructions et figure au plan en annexe du règlement.

A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur 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, sur une longueur de 20 mètres à partir du point d'intersection avec le pan coupé.

#### Art. UC 11. ASPECT EXTERIEUR.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques situés en toiture-terrasse autorisés dans le cadre de l'article UC 10. Ils devront être intégrés à celles-ci par un traitement architectural ou paysager. Les climatiseurs et les antennes doivent être regroupés et dissimulés ou implantés en toiture et en recul.

La toiture des commerces à rez-de-chaussée située dans la marge de reculement doit faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel.

En limite séparative comme sur voies, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m.

#### Art. UC 12. STATIONNEMENT.

12.1 Pour toute construction nouvelle ou création de surface il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes :

Habitat existant (extension)	: 1 place par logement créé au minimum avec 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements créés.
Construction neuve	: 1 place par logement, 1 place supplémentaire pour tous les logements d'une superficie supérieure à 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, plus 1 place par tranche de trois logements.
Commerce, artisanat	: surface de plancher inférieure à 200 m <sup>2</sup> : pas de règle surface de plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup> : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> surface de plancher supérieure à 300 m <sup>2</sup> : 1 place de livraison
Bureaux	: 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel	: 1 place pour 4 chambres
Industrie et dépôts	: 1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Équipements publics et d'intérêt collectif	: le nombre de places sera déterminé en fonction de la situation et de la nature de l'établissement, des possibilités de desserte en transports en commun et des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

12.2 En cas de changement de destination de locaux, il faudra créer le nombre de places correspondant aux besoins supplémentaires uniquement induits par le projet. En cas d'extension, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins générés par l'extension.

12.3 Lorsque l'accès des futurs bâtiments ou du terrain sont situés à moins de 300 mètres d'une gare desservie par la SNCF ou la RATP, les places de stationnement minimales exigées pourront être réduites en prenant comme référence de calcul par place, la surface augmentée de 30 % avec les bases de calcul du 12.1. Dans ce périmètre, la norme bureau portée à une place pour 130m<sup>2</sup> de surface de plancher est un plafond. Pour les hôtels la norme est portée à une place pour 5 chambres.

12.4 L'accès au sous-sol doit présenter un palier de pente inférieure à 5% d'une longueur minimale de 5,00 m au débouché sur l'alignement chaque fois que c'est possible.

12.5 Pour les logements sociaux il sera fait application de l'article 46 de la loi du 29 Juillet 1998.

Pour les logements neufs : 1 place par logement.

Dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat, il ne sera pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.

12.6 Une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans le volume même des constructions. Pour les pavillons, une place au moins doit être réalisée dans le volume construit.

12.7 Dans les ensembles collectifs, un local cycles et poussettes par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie de 1 m<sup>2</sup> par logement pour les immeubles d'habitation ;
- une superficie équivalente à 2 % des surfaces dédiées au stationnement automobile pour les constructions à destination d'artisanat de bureau ou d'industrie ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.

12.8 Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'unité inférieure si la première décimale est inférieure ou égale à 5.

#### *Art. UC 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.*

50 % au moins de la surface du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine de terre avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50% de leur surface dans la surface d'espaces verts.

Dans le secteur des Côteaux, les toitures végétalisées seront privilégiées.

Règle particulière pour les commerces à rez-de-chaussée :

Pour les constructions comprenant des locaux affectés au commerce en rez-de-chaussée, 50% des terrains situés à l'extérieur des bâtiments doit être traité en espaces verts. En outre, lorsque des commerces à rez-de-chaussée sont autorisés dans la marge de reculement en application de l'article 6, leur toiture doit être dans toute la mesure du possible végétalisée.

Les clôtures seront doublées par une haie végétale. Elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.

Pour les projets de construction liés à des équipements publics ou d'intérêts collectif qui par leur nature requièrent des espaces libres non plantés (exemple : cours d'écoles, jardins d'enfants, parkings publics), le minimum d'espaces verts est ramené à 20%.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

### III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### *Art. UC 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.*

14.1 Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 1 pour l'habitat, 0,4 pour le commerce et l'artisanat et les équipements d'intérêt général, 0,3 pour les autres destinations, le COS global, logements inclus, est limité à 1.

14.2 Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements d'infrastructure.

## ZONE UD

C'est une zone à usage dominant d'habitat, peu dense et comportant des constructions en ordre discontinu dans un cadre verdoyant.

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Art. UD 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1-1 Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.
- 1-2 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- 1-3 Le camping, le caravanage.
- 1-4 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.

#### Art. UD 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 L'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone
- 2.2 Sur les terrains comportant d'anciennes carrières et ceux soumis au risque de glissement de terrains, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT, joint en annexe du PLU, doivent être respectées.
- 2.3 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.
- 2.4 Le long des linéaires d'axes commerciaux mentionnés au document graphique, le rez-de-chaussée des immeubles doit être affecté au commerce de proximité ou à l'artisanat.
- 2.5 En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires, jointes en annexe du PLU.
- 2.6 Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de

l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

- 2.7 Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 2.8 Protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre : les dispositions prévues en annexe au règlement doivent être respectées

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Art. UD 3. ACCES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, une extension de faible dimension (Cf. lexique de définitions) d'une construction existante peut être autorisée à condition d'être située à moins de 150 m d'une bouche d'incendie.

#### Art. UD 4. DESSERTÉ PAR LES RESEAUX.

EAU : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.

ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).  
Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.  
Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

ELECTRICITE et TELEPHONE : Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.

RESEAUX  
NUMERIQUE

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique.

TRI SELECTIF :

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

*Art. UD 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.*

A l'intérieur des périmètres figurant au document graphique (secteurs du parc de Montretout et des Coteaux), pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>.

Toutefois, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sur les terrains d'une superficie inférieure à 600m<sup>2</sup> peuvent faire l'objet d'une restructuration ou d'une extension de faible importance (moins de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.).

*Art. UD 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.*

- 6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée à 4m au minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées actuelles ou projetées, des reculements ou des zones non aedificandi figurés au plan.

Toutefois, la surélévation des bâtiments existants pourra être autorisée dans le respect des articles suivants.

- 6.2 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 4m à angles égaux.
- 6.3 A l'intérieur de la marge de reculement les saillies sur reculement pourront être autorisées à une hauteur supérieure à 5,5 m comptée à partir du sol. La pose de matériaux d'isolation extérieure des façades est également autorisée dans la marge de reculement avec une épaisseur maximale de 20 centimètres.
- 6.4 Dans les marges de reculement, les rampes d'accès et les locaux de stockage de déchets traités par des aménagements architecturaux ou paysagés sont autorisés.
- 6.5 Construction existante : L'extension de bâtiments existants ne respectant pas la marge de reculement peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante.

- 6.6 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

30

*Art. UD 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- 7.1.1 Dans une bande de 25 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, existante ou future, de la marge de reculement ou de la zone non aedificandi imposés (cf art. UD 6).

7.1.1.1 Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres : les constructions sont autorisées sur les limites séparatives, si cette façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance et ne dépasse pas 9 mètres de hauteur au faîtage ou à l'égout du toit, dans ce cas (égout du toit en limite de propriété) le pan incliné de la toiture ne pourra excéder 45°. Les constructions en retrait des limites séparatives sont autorisées. Dans ce cas elles doivent être implantées conformément à l'article 7.1.3.

7.1.1.2 Toutefois, pour les terrains visés au 7.1.1.1, la surélévation et l'extension d'un pavillon ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles se fassent dans le prolongement des murs existants et qu'elles ne comportent que des jours de souffrance et ne dépassent pas 9 mètres de hauteur au faîtage ou à l'égout du toit.

7.1.1.3 Pour les terrains dont la largeur est comprise entre 15 et 30 mètres, les constructions en mitoyenneté ne sont autorisées que sur une seule des limites séparatives et à condition que cette façade ne comporte pas de baie autre que des jours de souffrance et ne dépasse pas 9 mètres de hauteur au faîtage ou à l'égout du toit, dans ce cas (égout du toit en limite de propriété) le pan incliné de la toiture ne pourra excéder 45°. Les constructions en retrait des limites séparatives sont autorisées. Dans ce cas elles doivent être implantées conformément à l'article 7.1.3.

7.1.1.4 Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 30 mètres, les constructions ne sont autorisées qu'en retrait des limites séparatives conformément à l'article 7.1.3.

7.1.1.5 Nonobstant les règles précédentes, les constructions sur les limites sont autorisées si elles s'adossent à une construction en bon état, de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes (Cf. lexique des définitions).

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

7.1.2 Constructions au delà de la bande de 25 mètres

Au-delà de la bande de 25 mètres ci-dessus définie, les constructions sur limites séparatives sont interdites sauf :

31

Si elles s'adosent 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 (Cf. lexique des définitions),  
ou si leur hauteur maximum ne dépasse pas 2,60 mètres et qu'elles ne soient pas affectées à l'habitation ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau.

Pour les autres cas, les constructions doivent être implantées conformément au 7.1.3.

#### 7.1.3 Implantation en retrait

A) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré à l'exclusion des baies de type zénithal.

La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être supérieure ou égale à 1,5 hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

$$D \geq 1,5 H \geq 8 \text{ m}$$

B) Dispositions relatives à l'implantation des éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

La distance de chaque élément de façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carré, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 3 \text{ m}$$

#### 7-2 AGRANDISSEMENT DE L'EXISTANT.

Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc ...) peuvent être autorisés avec un recul minimum de 3 m.

Les modifications importantes du bâtiment devront respecter les conditions applicables aux constructions neuves.

#### Art. UD 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8.1 Dispositions relatives à l'implantation des éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré

La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être supérieure ou égale à 1,5 hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

$$D \geq 1,5 H \geq 8 \text{ m}$$

8.2 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré

La distance de chaque élément de façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance, comptée horizontalement jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 4 \text{ m}$$

Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

8.3 L'extension ou la surélévation de constructions existantes est exonérée des règles ci-dessus.

8.4 Il n'est pas fixé de règle pour la distance entre la construction principale et annexe d'une surface à moins de 20 m<sup>2</sup>

#### Art. UD 9. EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. Toutefois, lorsqu'il s'agit de locaux établis en rez-de-chaussée à usage de commerce, d'artisanat, de services de proximité ou d'équipements à caractère de service public, l'emprise au sol des bâtiments au rez-de-chaussée n'est alors limitée que par l'application conjuguée des autres règles. L'emprise au sol reste fixée à 40% à partir du 1<sup>er</sup> étage.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, cet article n'est pas réglementé.

Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc...) pourront être autorisés sans qu'il soit fait appel à la règle précitée.

*Art. UD 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.*

Les constructions devront pouvoir s'inscrire dans le volume capable déterminé par les plans suivants :

- a) les plans verticaux déterminés par les limites parcellaires du terrain,
- b) le plan incliné à 45° passant par, le point situé à 3 mètres de hauteur au droit de la limite opposée existante ou future, de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et adjacente au terrain.

$$H \leq L + 3$$

- c) le plan parallèle au terrain naturel à une hauteur de 12 mètres comptée à partir de celui-ci.
- d) la hauteur des façades des bâtiments ne pourra excéder 9 m à l'acrotère ou à l'égout du toit avec un maximum de 3 niveaux.

*Art. UD 11. ASPECT EXTERIEUR.*

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques situés en toiture-terrasse autorisés dans le cadre de l'article UD 10. Ils devront être intégrés à celles-ci par un traitement architectural ou paysager. Les climatiseurs et les antennes doivent être regroupés et dissimulés ou implantés en toiture et en recul.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel.

En limite séparative comme sur voies, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m.

*Art. UD 12. STATIONNEMENT.*

12.1 Pour toute construction nouvelle ou création de surface il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes :

Habitat existant (extension)	: 1 place par logement créé au minimum avec 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements créés.
Construction neuve	: 1 place par logement, 1 place supplémentaire pour tous les logements d'une superficie supérieure à 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, plus 1 place par tranche de trois logements.
Commerce, artisanat	: surface de plancher inférieure à 200 m <sup>2</sup> : pas de règle surface de plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup> : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> surface de plancher supérieure à 300 m <sup>2</sup> : 1 place de livraison
Bureaux	: 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel	: 1 place pour 4 chambres
Industrie et dépôts	: 1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Équipements publics et d'intérêt collectif	: le nombre de places sera déterminé en fonction de la situation et de la nature de l'établissement, des possibilités de desserte en transports en commun et des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

12.2 En cas de changement de destination de locaux, il faudra créer le nombre de places correspondant aux besoins supplémentaires uniquement induits par le projet. En cas d'extension, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins générés par l'extension.

12.3 Lorsque l'accès des futurs bâtiments ou du terrain sont situés à moins de 300 mètres d'une gare desservie par la SNCF ou la RATP, les places de stationnement minimales exigées pourront être réduites en prenant comme référence de calcul par place, la surface augmentée de 30 % avec les bases de calcul du 12.1. Dans ce périmètre, la norme bureau portée à une place pour 130m<sup>2</sup> de surface de plancher est un plafond. Pour les hôtels, la norme est portée à une place pour 5 chambres.

12.4 L'accès au sous-sol doit présenter un palier de pente inférieure à 5% d'une longueur minimale de 5,00 m au débouché sur l'alignement chaque fois que c'est possible.

12.5 Pour les logements sociaux il sera fait application de l'article 46 de la loi du 29 Juillet 1998.

Pour les logements neufs : 1 place par logement.

Dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat, il ne sera pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.

12.6 Une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans le volume même des constructions. Pour les pavillons, une place au moins doit être réalisée dans le volume construit.

12.7 Dans les ensembles collectifs, un local cycles et poussettes par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie de 1 m<sup>2</sup> par logement pour les immeubles d'habitation ;
- une superficie équivalente à 2 % des surfaces dédiées au stationnement automobile pour les constructions à destination d'artisanat de bureau ou d'industrie ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.

12.8 Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'unité inférieure si la première décimale est inférieure ou égale à 5.

#### *Art. UD 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.*

Au minimum de 50 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre avec un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50% de leur surface dans la surface d'espaces verts.

Les clôtures doivent être obligatoirement doublées par une haie végétale. Elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.

Pour les projets de construction liés à des équipements d'intérêt général qui par leur nature requièrent des espaces libres non plantés (exemple : cours d'écoles, jardins d'enfants, parkings publics), le minimum d'espaces verts est ramené à 20%.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

### III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### *Art. UD 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.*

14.1 Pour les terrains d'une superficie « S » comprise entre 0 et 400 m<sup>2</sup>, le COS global est fixée par la formule :  $0,2 + \frac{80}{S}$

14.2 Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m<sup>2</sup>, le COS global est égal à 0,4.

14.3 Le COS est limité à 0,15 pour les bureaux

14.4 Le COS n'est pas applicable aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

## ZONE UE

Il s'agit d'une zone accueillant des équipements publics et d'intérêt collectif, scolaire, sportif et de santé.

### Art. UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1-1 Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.
- 1-2 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- 1-3 Le camping, le caravanage.
- 1-4 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.

### Art. UE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions et aménagements nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif sous condition d'être destinés à des activités scolaires (maternelle et primaire), d'enseignement, sportives, culturelles et de santé et les bureaux et logements liés à ces activités ou de dépôt du service public ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- 2.2 L'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone
- 2.3 Sur les terrains comportant d'anciennes carrières et ceux soumis au risque de glissement de terrain, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT, joint en annexe du PLU, doivent être respectées
- 2.4 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.
- 2.5 En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires, jointes en annexe du PLU.
- 2.6 Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de

l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

- 2.7 Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Art. UE 3. ACCES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, une extension de faible dimension (Cf. lexique de définitions) d'une construction existante peut être autorisée à condition d'être située à moins de 150 m d'une bouche d'incendie.

### Art. UE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.

EAU : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.

ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).  
Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.  
Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

ELECTRICITE et TELEPHONE : Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.

RESEAUX NUMERIQUE : Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique.

TRI SELECTIF : Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

*Art. UE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art. UE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PIETONNE, AUTOMOBILE ET FERROVLAIRE ET EMPRISES PUBLIQUES.*

- 6.1 Si aucun reculement ne figure au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 6 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
- 6.2 Si un reculement ou une zone non aedificandi figurent au plan, les constructions doivent être implantées à 6m minimum de la limite d'emprise projetée de la voie publique ou privée, ou de la zone non aedificandi.
- 6.3 A l'intérieur de la marge de reculement les saillies sur reculement pourront être autorisées à une hauteur supérieure à 5,5 m comptée à partir du sol. La pose de matériaux d'isolation extérieure des façades est également autorisée dans la marge de reculement avec une épaisseur maximale de 20 centimètres.
- 6.4 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimale de 7 mètres à angles égaux.
- 6.5 Dans les marges de reculement, l'aménagement d'aires de jeux, de sports et de loisirs ne comportant aucun bâtiment ainsi que les rampes d'accès et les locaux de stockage de déchets traités par des aménagements architecturaux ou paysagés sont autorisés.
- 6.6 Construction existante : L'extension de bâtiments existants ne respectant pas la marge de reculement peut être autorisé dans le prolongement de la façade existante.

*Art. UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

7.1.1 Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, existante ou future, de la marge de reculement ou de la zone non aedificandi imposée (cf art. UC 6). Les constructions ne sont autorisées qu'en retrait des limites séparatives conformément à l'article 7.1.3.

7.1.2 Constructions au delà de la bande de 25 mètres

Au-delà de la bande de 25 mètres ci-dessus définie, les constructions doivent respecter les règles définies au 7.1.3. Elles ne peuvent être implantées en limite séparative que dans les cas suivants :

- 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 (Cf. lexique des définitions),,
- ou si leur hauteur maximum ne dépasse pas 2,60 mètres et qu'elles ne soient pas affectées à l'habitation ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau.

7.1.3 Implantation en retrait

A) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré-à l'exclusion des baies de type zénithal.

La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être supérieure ou égale à la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

$$D \geq H \geq 8 \text{ m}$$

B) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carré, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 4 \text{ m}$$

7-2 AGRANDISSEMENT DE L'EXISTANT.

Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mises aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc ...) pourront être autorisés sans respecter les règles précitées.

Les modifications importantes du bâtiment devront respecter les conditions applicables aux constructions nouvelles.

*Art. UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art. UE 9. EMPRISE AU SOL.*

Pour les constructions nouvelles l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc...) pourront être autorisés sans qu'il soit fait appel à la règle précitée.

*Art. UE 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.*

Les constructions devront pouvoir s'inscrire dans le volume capable déterminé par les plans suivants :

- a) les plans verticaux déterminés par les limites parcellaires du terrain,
- b) le plan incliné à 45° passant par, le point situé à 6 mètres de hauteur au droit de la limite opposée existante ou future, de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et adjacente au terrain.

$$H \leq L + 6$$

- c) les plans parallèles au terrain naturel à une hauteur de 18 m comptée à partir de celui-ci pour le faitage, y compris d'éventuels locaux techniques dans le cas de toitures terrasses, le nombre de niveaux étant limité à 6 ;

d) le plan incliné à 45° sur l'horizontale généré par la ligne parallèle aux limites séparatives du terrain contiguë à une zone UD, placée à une hauteur de 12 m par rapport au sol naturel d'avant-projet ;

e) La pose d'éléments tels que antennes, climatiseurs est autorisée au-delà de cette hauteur sous réserve de ne pas excéder la hauteur des installations déjà existantes.

A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur 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, sur une longueur de 20 mètres à partir du point d'intersection avec le pan coupé.

*Art. UE 11. ASPECT EXTERIEUR.*

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques situés en toiture-terrasse autorisés dans le cadre de l'article UE 10. Ils devront être intégrés à celles-ci par un traitement architectural ou paysager. Les climatiseurs et les antennes doivent être regroupés et dissimulés ou implantés en toiture et en recul.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel.

En limite séparative comme sur voies, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m.

*Art. UE 12. STATIONNEMENT.*

12.1 Pour toute construction nouvelle ou création de surface il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes :

Logement	: 1 place par logement
Bureaux	: 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Équipements publics et d'intérêt collectif	: le nombre de places sera déterminé en fonction de la situation et de la nature de l'établissement, des possibilités de desserte en transports en commun et des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

12.1 L'accès au sous-sol doit présenter un palier de pente inférieure à 5% d'une longueur minimale de 5,00 m au débouché sur l'alignement chaque fois que c'est possible.

12.2 Une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans le volume même des constructions.

12.3 Dans les ensembles collectifs, un local cycles et poussettes par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie de 1 m<sup>2</sup> par logement pour les immeubles d'habitation ;
- une superficie équivalente à 2 % des surfaces dédiées au stationnement automobile pour les constructions à destination d'artisanat de bureau ou d'industrie ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.

12.4 Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'unité inférieure si la première décimale est inférieure ou égale à 5.

#### *Art. UE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.*

20 % au moins de la surface du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine de terre avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts. Pour les terrains de sports, les espaces verts peuvent être synthétiques.

Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50% de leur surface dans la surface d'espaces verts.

Les clôtures seront doublées par une haie végétale. Elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.

### **III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### *Art. UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.*

Il n'est pas fixé de règle

## ZONE UF

C'est une zone à vocation plurifonctionnelle accueillant principalement des activités à caractère industriel compatibles avec l'environnement urbain mais aussi des activités à caractère tertiaire artisanal, commercial ou de service ainsi que l'habitat et des équipements publics.

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Art. UF 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1-1 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- 1-2 Le camping, le caravanage.
- 1-3 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.

#### Art. UF 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 L'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone
- 2.2 Sur les terrains comportant d'anciennes carrières et ceux soumis au risque de glissement de terrain, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT, joint en annexe du PLU, doivent être respectées.
- 2.3 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.
- 2.4 En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires, jointes en annexe du PLU.
- 2.5 Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages

de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

- 2.7 Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Art. UF 3. ACCES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

#### Art. UF 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.

EAU : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.

ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).  
Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.  
Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

ELECTRICITE et TELEPHONE : Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.

RESEAUX NUMERIQUE : Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique

TRI SELECTIF : Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

*Art. UF 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art. UF 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES*

- 6.1 Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées actuelles ou des limites figurées au plan (alignement futur, marge de recul, zone non aedificandi), soit en retrait d'au moins 2,5 mètres de ces limites.
- 6.2 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimale de 7,00 m à angles égaux.
- 6.3 Lorsque les voies ont une emprise égale ou supérieure à 8 m, les saillies sur alignement pourront être autorisées à une hauteur supérieure à 5,5 m comptée à partir du trottoir et avec une profondeur inférieure à 0,80 m. La pose de matériaux d'isolation extérieure des façades à l'alignement est autorisée avec une épaisseur maximale de 20 centimètres. Sur les routes départementales, le règlement de voirie du département des Hauts-de-Seine doit être respecté.

6.4 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

*Art. UF 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- 7.1.1 Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives (murs aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance), soit en retrait conformément à l'article 7.1.2.

7.1.2 Implantation en retrait

A) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré à l'exclusion des baies de type zénithal.

La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade à la limite séparative lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

$$D \geq H \geq 6 \text{ m}$$

B) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carrés. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carrés, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 3 \text{ m}$$

C) Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

7-2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES.

Les agrandissements de faible importance (Cf. lexique des définitions) ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mises aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc ...) peuvent être autorisés sans respecter les règles précitées.

Les modifications importantes du bâtiment devront respecter les conditions applicables aux constructions neuves.

*Art. UF 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.*

- 8.1 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carrés à l'exclusion des baies de type zénithal

La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être supérieure ou égale à la hauteur par rapport au sol naturel d'avant projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

$$D \geq H \geq 6 \text{ m}$$

- 8.2 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carrés

La distance de chaque élément de façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carrés, comptée horizontalement jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 4 \text{ m}$$

Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

8.3 L'extension ou la surélévation de constructions existantes est exonérée des règles ci-dessus.

8.4 Il n'est pas fixé de règle pour la distance entre la construction principale et annexe d'une surface à moins de 20 m<sup>2</sup>

8.5 Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

*Art. UF 9. EMPRISE AU SOL.*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art. UF 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.*

Les constructions devront pouvoir s'inscrire dans le volume capable déterminé par les plans suivants :

- a) les plans verticaux déterminés par les limites parcellaires du terrain,
- b) le plan incliné à 45° passant par, le point situé à 3 mètres de hauteur au droit de la limite opposée existante ou future, de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et adjacente au terrain.

$$H \leq L + 3$$

- c) le plan parallèle au terrain naturel à une hauteur de 19 m comptée à partir de celui-ci,
- d) le plan incliné à 45° sur l'horizontale généré par la ligne parallèle aux limites séparatives du terrain contiguës à une zone UD, placée à une hauteur de 9 m par rapport au sol naturel d'avant-projet ;
- e) les zones non altius tollendi figurées au plan.
- f) La pose d'éléments tels que antennes, climatiseurs est autorisée au-delà de cette hauteur sous réserve de ne pas excéder la hauteur des installations déjà existantes.

*Art. UF 11. ASPECT EXTERIEUR.*

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques situés en toiture-terrasse autorisés dans le cadre de l'article UF 10. Ils devront être intégrés à celles-ci par un traitement architectural ou paysager. Les climatiseurs et les antennes doivent être regroupés et dissimulés ou implantés en toiture et en recul.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel.

En limite séparative comme sur voies, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m.

*Art. UF 12. STATIONNEMENT.*

12.1 Pour toute construction nouvelle ou création de surface il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes :

Logement	: 1 place par logement
Commerce, artisanat:	: 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher Surface de plancher supérieur à 300 m <sup>2</sup> : 1 place de livraison
Bureaux	: 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel	: 1 place pour 4 chambres
Industrie et dépôts	: 1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Équipements publics et d'intérêt collectif	: le nombre de places sera déterminé en fonction de la situation et de la nature de l'établissement, des possibilités de desserte en transports en commun et des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

12.2 En cas de changement de destination de locaux, il faudra créer le nombre de places correspondant aux besoins supplémentaires uniquement induits par le projet. En cas d'extension, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins générés par l'extension.

12.3 Lorsque l'accès des futurs bâtiments ou du terrain sont situés à moins de 300 mètres d'une gare desservie par la SNCF ou la RATP, les places de stationnement minimales exigées pourront être réduites en prenant comme référence de calcul par place, la surface augmentée de 30 % avec les bases de calcul du 12.1. Dans ce périmètre, la norme bureau portée à une place pour 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher est un plafond. Pour les hôtels, la norme est portée à 1 place pour 5 chambres.

12.4 L'accès au sous-sol doit présenter un palier de pente inférieure à 5% d'une longueur minimale de 5,00 m au débouché sur l'alignement chaque fois que c'est possible.

12.5 Une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans le volume même des constructions. Pour les pavillons, une place au moins doit être réalisée dans le volume construit.

12.6 Dans les ensembles collectifs, un local cycles et poussettes par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie de 1 m<sup>2</sup> par logement pour les immeubles d'habitation ;
- une superficie équivalente à 2 % des surfaces dédiées au stationnement automobile pour les constructions à destination d'artisanat de bureau ou d'industrie ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.

12.7 Le calcul du nombre de place sera arrondi à l'unité inférieure si la première décimale est inférieure ou égale à 5.

#### *Art. UF 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.*

Les espaces libres de construction ou de circulations doivent être aménagés en espaces verts comportant au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de superficie d'espaces verts.

Les clôtures seront doublées par une haie végétale, elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

### **III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

#### *Art. UF 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.*

14.1 Le coefficient d'occupation du sol ne peut excéder 2,00 au total et sera limité à 0,5 pour l'habitat.

14.2 Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements d'infrastructure.

## ZONE UL

Il s'agit d'une zone à vocation de loisirs et de sport, et où les constructions sont strictement limitées à celles nécessaires à la vocation de la zone. La zone UL comprend un secteur ULa dont les règles diffèrent à l'article 9 et ULc dont les règles diffèrent aux articles 1 et 2.

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Art. UL 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1-1 Toutes constructions autres que celles autorisées à l'article 2
- 1-2 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.
- 1-3 Le camping, le caravanage.
- 1-4 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.

#### Art. UL 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Seules sont autorisées les constructions à usage de loisirs, de sport de plein air, leurs structures éventuelles d'accompagnement.  
A l'intérieur du domaine national de Saint-Cloud et du jardin des Tourneroches, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'entretien ou au renouvellement des installations existantes de loisirs et de la qualité de la voirie ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, à l'exclusion de tout autre projet.
- 2.2 Les infrastructures d'intérêt général (réservoirs d'eau potable) sont également admises à la condition d'être en sous-sol et suffisamment recouvertes de terre pour permettre un aménagement paysager correspondant à la vocation de la zone, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de celles-ci.
- 2.3 Les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par ou pour l'exploitant.
- 2.4 L'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.5 Sur les terrains comportant d'anciennes carrières et ceux soumis au risque de glissement de terrain, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT, joint en annexe du PLU, doivent être respectées.
- 2.6 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.

- 2.7 Dans le secteur ULc, les occupations du sol sont autorisées sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement du cimetière.
- 2.8 En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires, jointes en annexe du PLU.
- 2.9 Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.
- 2.10 Les travaux de maintenance, de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Art. UL 3. ACCES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante.  
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.  
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### Art. UL 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.

EAU : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.

ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).  
Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

	Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.
ELECTRICITE et TELEPHONE	Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.
RESEAUX NUMERIQUE	Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique
TRI SELECTIF :	Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

*Art. UL 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art UL 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- 6.1 Les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement existant ou futur ou à l'alignement.
- 6.2 La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :
- suivant les règles des constructions nouvelles ;
  - si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment édifié légalement achevé à la date d'entrée en vigueur du PLU peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés ne comportent pas de baies.

6.3 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

*Art UL 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

- 7.1 Les constructions sont autorisées :
- a) jusqu'aux limites séparatives latérales,
  - b) en retrait de ces limites.

55

- En cas de retrait, elle doit s'écarter d'une distance égale :
- à la hauteur de la façade intéressée mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 m si celle-ci comporte des baies ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade au droit de la baie ;
  - à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire ; dans ce cas, la distance à respecter est mesurée normalement à la façade en tout point.
- 7.2 La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :
- suivant les règles des constructions nouvelles ;
  - si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment édifié légalement achevé à la date d'entrée en vigueur du PLU peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés ne comportent pas de baies.

7.3 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

*Art UL 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art UL 9 -EMPRISE AU SOL*

Hors secteur ULa, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 10 % de la surface du terrain. Dans le secteur ULa l'emprise au sol ne peut excéder 20%.  
Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, cet article n'est pas réglementé.

*Art UL 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.*

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 6 m à l'exception du secteur ULa où la hauteur totale admise est de 10 m maximum.

Cône de vue : A l'intérieur des cônes de vues figurant au document graphique, la hauteur des constructions est limitée. Pour le cône de vue n°1, une ligne indique la hauteur maximum des constructions et figure au plan en annexe du règlement. Pour les cônes n°1, n°2 et n°3 : les plantations devront être taillées de manière à dégager la vue. Les essences d'arbres seront choisies afin de limiter leur hauteur.

56

Point de vue : à l'intérieur des points de vue figurant au document graphique, les arbres de hautes tiges susceptibles de gêner la vue lointaine sont interdits.

*Art. UL 11. ASPECT EXTERIEUR.*

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages et de l'architecture régionale, locale ou de la zone.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel. Toutefois, des clôtures ajourées (grillage, filets...) peuvent être autorisées autour des terrains de sports sans limitation de hauteur.

En limite séparative comme sur voies, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m. Toutefois, des clôtures ajourées (grillage, filets...) peuvent être autorisées autour des terrains de sports sans limitation de hauteur.

*Art. UL 12. STATIONNEMENT.*

12.1 Pour toute construction nouvelle ou création de surface il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes :

Le nombre de places sera déterminé en fonction de la situation et de la nature de l'établissement, des possibilités de desserte en transports en commun et des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

*Art. UL 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.*

Les espaces libres de construction doivent être traités en espaces naturels, à l'exception des accès et aires de stationnement.

### III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*UL art. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 0,1 en secteur UL et à 0,2 en secteur ULa.

## ZONE UM

C'est une zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend notamment l'ensemble des infrastructures ferroviaires, les emplacements réservés aux ouvrages techniques, aux bâtiments d'exploitation et de service.

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Art. UM 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1-1 Les constructions autres que les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou au réseau de transport public du Grand Paris réalisés par ou pour l'exploitant et non expressément mentionnés à l'article UM 2.
- 1-2 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre autres que ceux nécessaires au fonctionnement du service public.
- 1-3 Le camping, le caravanage.
- 1.4 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction ou d'aménagement du réseau ferré.

#### Art. UM 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 L'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec le caractère de la zone
- 2.2 L'habitat nécessaire au gardiennage et au fonctionnement de la zone.
- 2.3 Sur les terrains comportant d'anciennes carrières et ceux soumis au risque de glissement de terrain, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières. Les dispositions du PPRMT, joint en annexe du PLU, doivent être respectées.
- 2.4 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.
- 2.5 En limite du domaine ferroviaire, l'implantation des constructions doit respecter les règles des servitudes ferroviaires, jointes en annexe du PLU.
- 2.6 Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, toute occupation

ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Art. UM 3. ACCES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante.  
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.  
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.  
Toutefois, sur les terrains déjà bâtis insuffisamment desservis, une extension de faible dimension (Cf. lexique de définitions) d'une construction existante peut être autorisée à condition d'être située à moins de 150 m d'une bouche d'incendie.

#### Art. UM 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.

EAU : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.

ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).  
Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.  
Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

ELECTRICITE et TELEPHONE : Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.

RESEAUX : Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique

NUMERIQUE

TRI SELECTIF : Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

*Art. UM 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.*

Il n'est pas fixé de règle.

*Art. UM 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES*

Les constructions sont implantées en limite de l'emprise des voies publiques ou privées, soit en retrait, dans ce cas elles sont implantées à 3m minimum de la limite.

Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus.

*Art. UM 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1.1 Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives (murs aveugles ne comportant que des jours de souffrances), soit en retrait

7.1.2 Implantation en retrait

A) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant une ou plusieurs baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré à l'exclusion des baies de type zénithal :

La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade à la limite séparative lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

$$D \geq H \geq 6 \text{ m}$$

B) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies d'une surface supérieure à 0,25 mètres carré. Lorsque les baies sont accolées, la surface totale des baies est prise en compte pour le calcul de leur surface.

60

La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou baies d'une surface inférieure à 0,25 mètres carré, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$D \geq \frac{H}{2} \geq 3 \text{ m}$$

7.1.2.1 Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus.

*Art. UM 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.*

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être distantes de 4m minimum. Les pylônes, dispositifs de signalisation et autres éléments ponctuels de grands élancements pourront être implantés sans respecter les règles ci-dessus.

*Art. UM 9. EMPRISE AU SOL.*

Sans objet.

*Art. UM 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.*

Selon celles des zones adjacentes, hormis les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

*Art. UM 11. ASPECT EXTERIEUR.*

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques situés en toiture-terrasse autorisés dans le cadre de l'article UM 10. Ils devront être intégrés à celles-ci par un traitement architectural ou paysager. Les climatiseurs et les antennes doivent être regroupés et dissimulés ou implantés en toiture et en recul.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

61

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel.

En limite séparative comme sur voies, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m.

*Art. UM 12. STATIONNEMENT.*

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

12.2 Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

*Art. UM 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.*

Les espaces libres sont aménagés selon les dispositions prévues pour les zones réglementaires adjacentes.

Les clôtures seront doublées par une haie végétale, elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.

Toutefois, ces dispositions devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

### III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Art. UM 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions liées au fonctionnement du service public.

## ZONE UPM

C'est une zone recouvrant une unité hospitalière où le respect des dispositions d'un plan masse est exigé.

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### *Art. UPM 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.*

Toutes constructions, sauf celles prévues à l'article UPM 2.

#### *Art. UPM 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS*

Les constructions nécessaires à l'aménagement et à l'extension des équipements sanitaires ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### *Art UPM 3 : ACCES.*

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité.

La largeur des voies d'accès ne peut être en aucun cas inférieure à 3,50m

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

#### *Art UPM 4: DESSERTES PAR LES RESEAUX.*

EAU : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.

ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
Toute nouvelle construction devra respecter les prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).  
Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.  
Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

ELECTRICITE et TELEPHONE : Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain, sauf en l'absence de solutions provisoires enterrées pendant les chantiers. Les armoires électriques doivent être implantées à l'intérieur du terrain de la construction.

RESEAUX NUMERIQUE : Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique

TRI SELECTIF : Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

#### *Art. UPM 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Sans objet.

#### *Art. UPM 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.*

Les implantations des constructions par rapport aux voies doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité défini au plan masse.

La réalisation d'une passerelle de circulation, reliant les deux bâtiments, sur deux niveaux au-dessus de la rue Charles Lauer est autorisée. Sa largeur sera limitée à 4m.

Les saillies et balcon sont autorisés sur les façades donnant rue Dailly et rue Charles Lauer, à condition qu'elles ne dépassent pas 2,00m et qu'elles soient situées à 3,50m au moins du sol.

Toutefois, en ce qui concerne la rue Dailly (RD 907), les saillies sur le domaine public ne doivent pas dépasser 0,80m. Elles doivent être situées à une hauteur de 4,30m minimum ; lorsque le trottoir devant la façade a une largeur d'au moins 1,30m la hauteur de 4,30m peut être réduite jusqu'au minimum de 3,50m.

Les saillies sont autorisées sur la place Silly et rue de l'Arcade à condition qu'elles ne dépassent pas 80 cm. Elles doivent être situées à une hauteur de 4,30m minimum ; lorsque le trottoir devant la façade a une largeur d'au moins 1,30m la hauteur de 4,30m peut être réduite jusqu'au minimum de 3,50m.

En périmètre de toiture-terrasse, les dispositifs de sécurité sont autorisés.

*Art. UPM 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.*

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan masse.

*Art. UPM 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.*

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des périmètres de constructibilité définis au plan masse.

*Art. UPM 9 : EMPRISE AU SOL.*

Les constructions doivent s'implanter dans le périmètre d'emprise défini au plan masse.

*Art. UPM 10 : HAUTEUR MAXIMUM.*

La hauteur maximum des constructions est indiquée en cote NGF sur le plan masse.

Celle-ci ne s'applique pas aux dispositifs de sécurité mentionnés à l'article UPM 6 ainsi qu'aux aménagements liés à la création d'espaces verts exigés à l'article UPM 13  
Des dépassements de 2 mètres maximum en hauteur sont autorisés pour des locaux techniques sur au plus 5% de la projection de la surface de toiture du dernier niveau sous réserve d'être implantés en retrait des murs de façade d'au moins 3 mètres.

*Art. UPM 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES.*

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques autorisés dans le cadre de l'article UPM 10.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel.

En limite séparative comme sur voies, la hauteur des clôtures sera limitée à 2,10m.

*Art. UPM 12 : STATIONNEMENT*

Pour toute construction nouvelle ou création de surface, il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes :

Equipements sanitaires : 1 place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

*Art UPM 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés de stationnement, doivent être plantés et aménagés en espace vert avec présence d'arbre de hautes tiges partout où cela est possible.

Les façades seront végétalisées au moyen de jardinières et les terrasses aménagées pour permettre la plantation et l'entretien de végétaux.

**III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*Art. UPM 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.*

Sans objet.

## ZONE N

C'est une zone d'intérêt paysager à protéger ou à maintenir.

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

#### Art. N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite, à l'exception des équipements et aménagement liés à la vocation naturelle et de loisir de la zone et des installations et constructions nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

#### Art. N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les équipements et aménagements liés à la vocation naturelle de la zone (acrobranche).

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

Sont également autorisés les installations et constructions exclusivement nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

#### Art. N 3. ACCES

Il n'est fixé aucune prescription.

#### Art. N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de prescription.

#### Art. N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est fixé aucune caractéristique.

#### Art. N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Tout nouvel équipement doit être implanté, au minimum à 4,00 m de la limite d'emprise actuelle ou projetée des voies publiques ou privées.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum

#### Art. N 7. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements peuvent être implantés sur les limites séparatives ou retrait minimum de 3,00 m par rapport aux dites limites.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

#### Art. N 8. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de règle

#### Art. N 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des équipements ne peut excéder 1 % de la surface du terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, cet article n'est pas réglementé.

#### Art. N 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 6 m.

Pour les cônes n°4, les plantations devront être taillées de manière à dégager la vue. Les essences d'arbres seront choisies afin de limiter leur hauteur.

*Art. N 11. ASPECT EXTERIEUR*

Les façades des bâtiments doivent présenter une harmonie avec les lieux avoisinants.

*Art. N 12. STATIONNEMENT*

Sans objet.

*Art N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

Les espaces libres de construction doivent être traités en espaces naturels.

**III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*Art. N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.



**C1.**

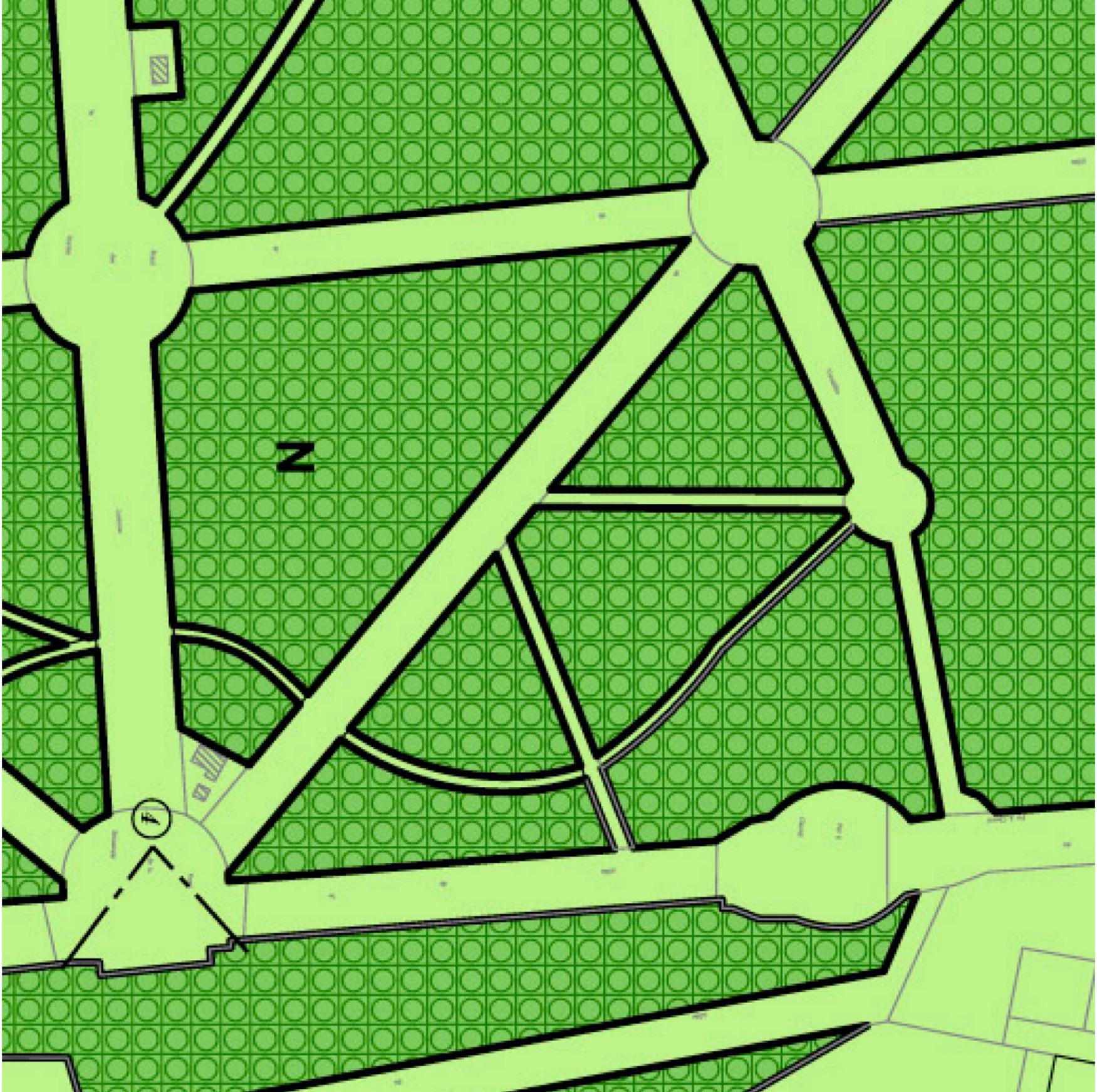
**Zonage et réservations**  
**Document en vigueur**



**Extrait**

**Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Cloud**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 05 juillet 2012*



**C2.**

**Zonage et réservations**

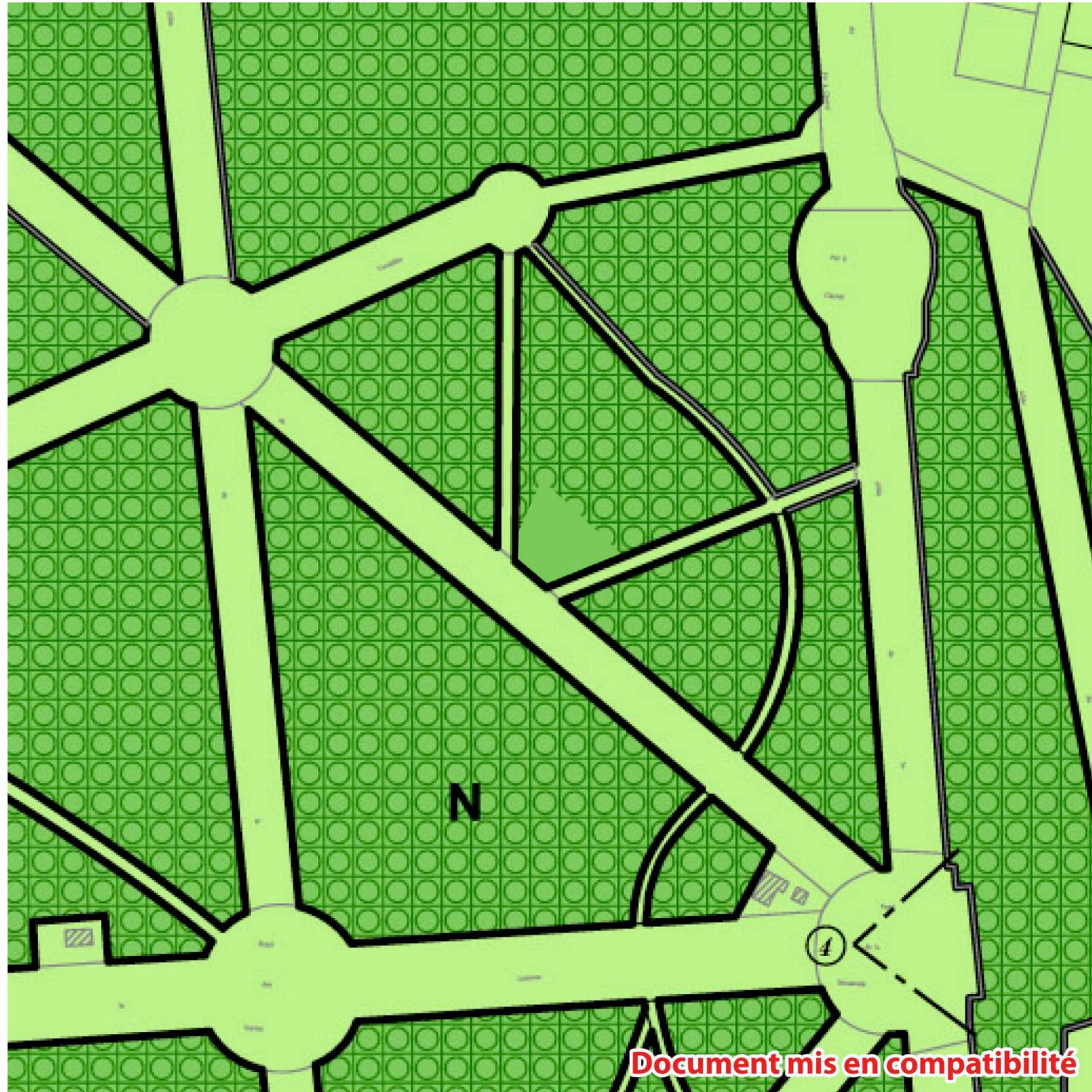
**Document mis en compatibilité**



**Extrait**

**Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Cloud**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 05 juillet 2012*



**Document mis en compatibilité**

**D1.**

**Plan « Eléments protégés »  
Document en vigueur**



**Extrait**

**Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Cloud**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 05 juillet 2012*



**D2.**

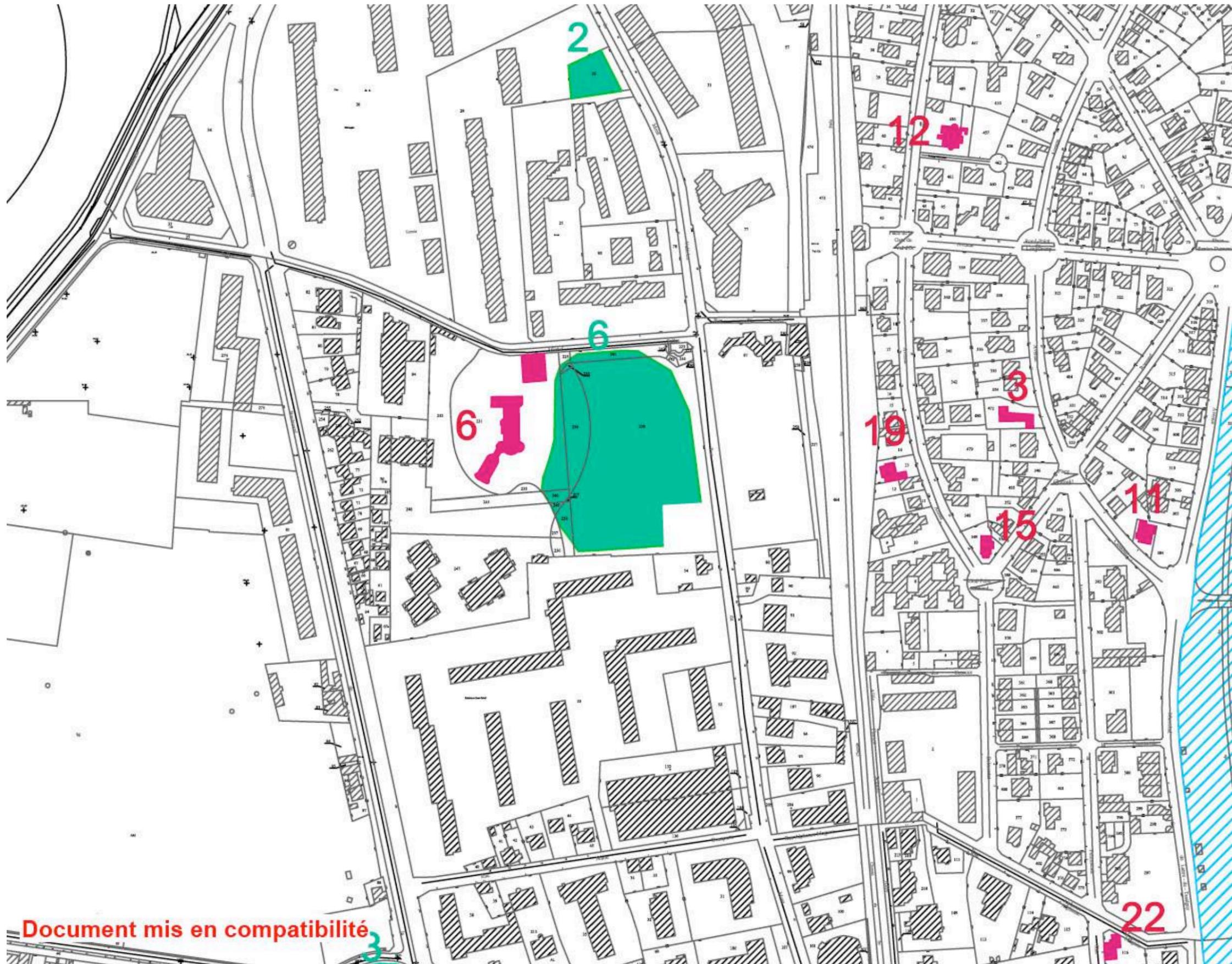
**Plan « Eléments protégés »  
Document mis en compatibilité**



**Extrait**

**Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Cloud**

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 05 juillet 2012*



Document mis en compatibilité

3





**Société du Grand Paris**  
Immeuble « Le Cézanne »  
30, avenue des Fruitiers  
93200 Saint-Denis

[www.societedugrandparis.fr](http://www.societedugrandparis.fr)