

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 **1.1.2**

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rueil-Malmaison

Sommaire

1	Préambule	5	
2	Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme	9	
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	
3	Présentation générale du projet et de son contexte	15	
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 Rueil-Malmaison	21	
4	Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune	23	
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	27	
4.2.4	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	28	
4.2.5	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	28	
4.3	Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné	28	
4.3.1	Les principes retenus pour la mise en compatibilité	28	
4.3.2	Compléments au rapport de présentation induits par le projet	29	
4.3.3	Evolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induites par le Projet	29	
4.3.4	Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation induites par le projet	30	
4.3.5	Evolutions du plan de zonage induites par le projet	30	
4.3.6	Evolutions du plan de masse USP 9 induites par le projet	30	
4.3.7	Evolutions du règlement induites par le projet	30	
5	Extraits des documents d'urbanisme de la commune	37	
A1.	Extrait du rapport de présentation en vigueur		
A2.	Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité		
B1.	Extrait du PADD en vigueur		
B2.	Extrait du PADD mis en compatibilité		
C1.	Extrait des OPA en vigueur		
C2.	Extrait des OPA mis en compatibilité		
D1.	Extrait du règlement en vigueur		
D2.	Extrait du règlement mis en compatibilité		
E1.	Extrait des documents graphiques : plans 4.1, 4.2 et 4.3 en vigueur		
E2.	Extrait des documents graphiques : plans 4.1, 4.2 et 4.3 mis en compatibilité		

1 Preamble

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de RUEIL-MALMAISON, 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^{er} 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 RUEIL-MALMAISON 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 RUEIL-MALMAISON est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2011.

Ce document a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions, la dernière procédure portant sur une modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2014.

Ainsi, le document d'urbanisme de RUEIL-MALMAISON 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.

Nota : Une modification du PLU est en cours d'élaboration. Ce document devrait être approuvé en juin 2015.

La ville de RUEIL-MALMAISON ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

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 textes¹, 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 RUEIL-MALMAISON. **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.

¹ 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 ».

- 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 RUEIL-MALMAISON. Dans la négative, le préfet engage la procédure 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 RUEIL-MALMAISON 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 RUEIL-MALMAISON.

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 RUEIL-MALMAISON 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 du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, portant sur les éléments de la politique de la collectivité en matière d'aménagement qui pourraient interférer avec le projet et avoir pour effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse sa réalisation.
- Les extraits des **Orientations Particulières d'Aménagement (OPA)** de sites traversés par le projet (plus particulièrement au niveau des « émergences ») qui pourraient également interférer avec le projet et avoir pour effets de compromettre ou de rendre plus onéreuse sa réalisation.
- 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** (zonage 4.1 et 4.3 et plan 4.2 du secteur de projet USB9) 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.

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 RUEIL-MALMAISON ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

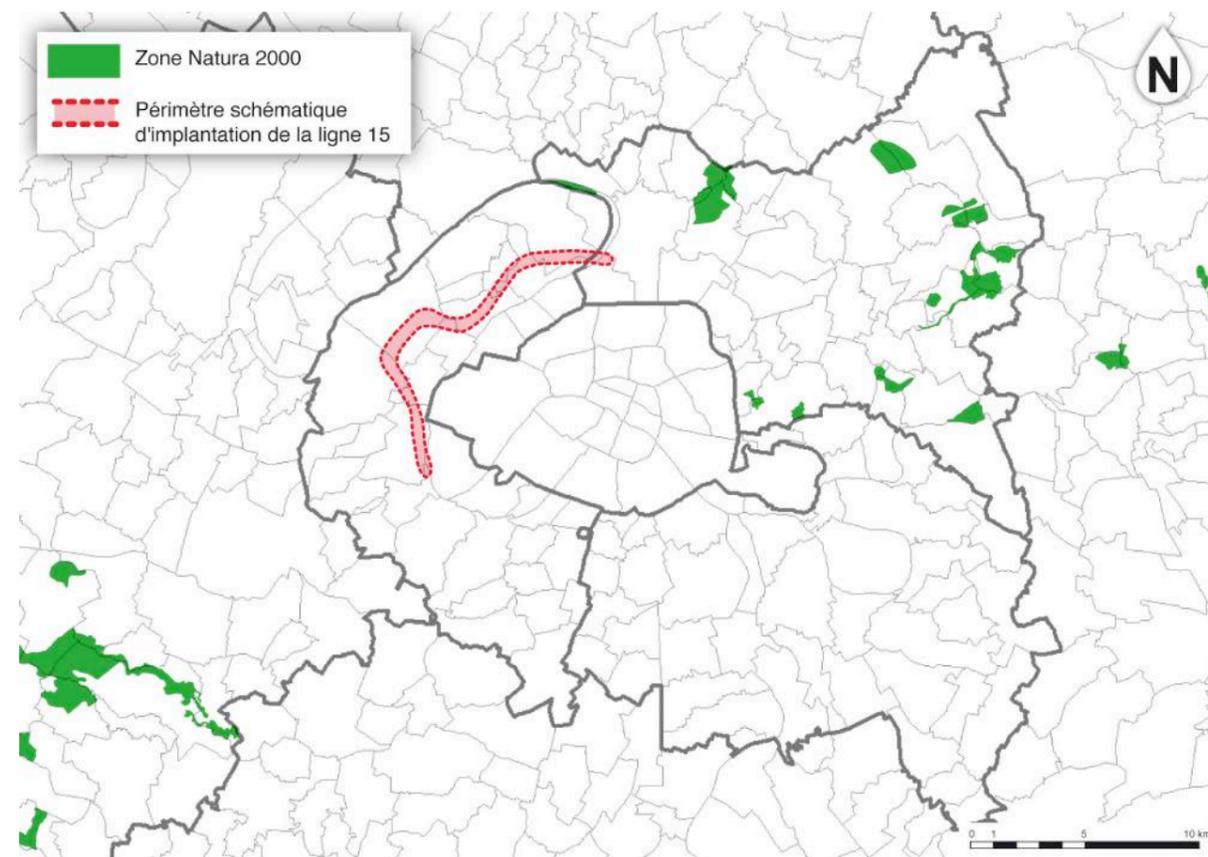
PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

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.

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 RUEIL-MALMAISON 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 RUEIL-MALMAISON s'applique sur une superficie limitée du territoire communal, portant sur des secteurs déjà densément urbanisés, et les évolutions apportées aux dispositions du document ne soulèvent pas d'enjeux particuliers au regard de la sensibilité environnementale du secteur d'implantation du projet.

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 RUEIL-MALMAISON n'est pas soumise à la procédure d'évaluation environnementale.

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

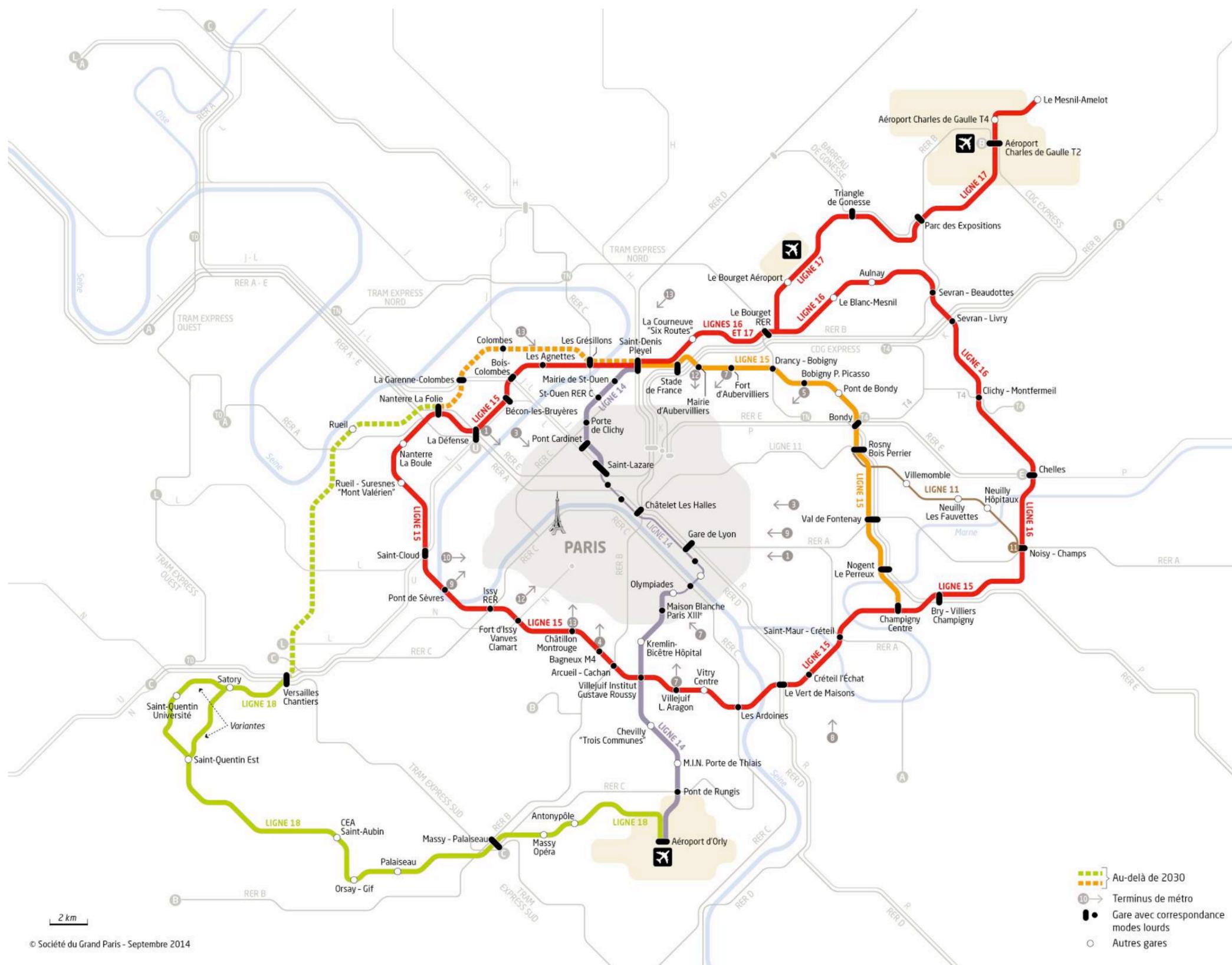
3.2.1 Le programme d'ensemble

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 :

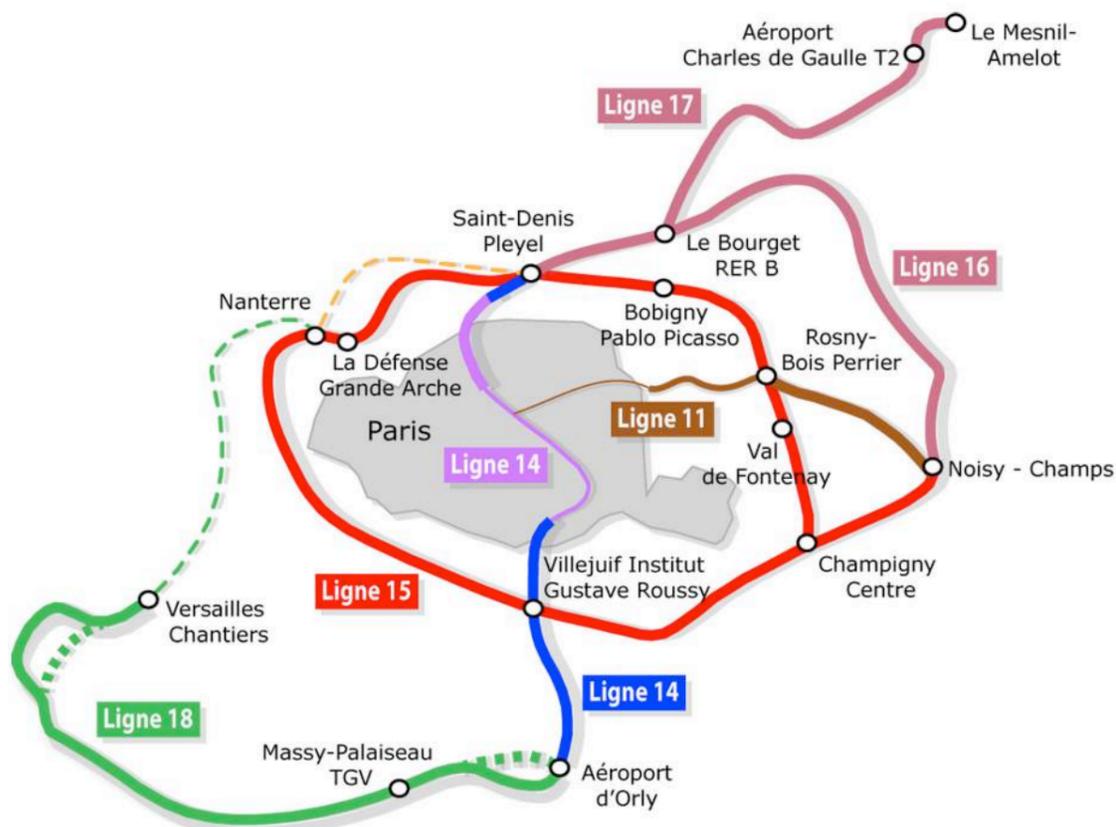
- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération 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 m² en cas de circulation possible, 20 m² 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 m², sans élévation par rapport au niveau du sol.

Les postes de redressement seront réalisés tous les 2 km environ. En règle générale, les postes de redressement sont intégrés dans les espaces des gares et sur le domaine public. 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 m² situés en surface au niveau rez-de-chaussée. Ils pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1). 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 Rueil-Malmaison

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse la partie Est du territoire communal, entre la rue Lakanal (en limite de Suresnes) et le Nord de la rue Gambetta (en limite de Nanterre), sur une longueur de près de 1,9 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- La section courante de l'infrastructure en souterrain traverse le quartier Mont Valérien puis le quartier Coteaux, tous deux à forte dominante pavillonnaire.
- de la gare Rueil – Suresnes « Mont Valérien » au niveau de la mairie de quartier Mont Valérien, le long de la rue Gallieni à proximité de la Place du 8 mai 1945. Cette gare permettra la desserte des résidences collectives des Hauts de Suresnes (cité-jardin), et des secteurs du plateau de Rueil en mutation. La gare accompagnera également le projet d'éco-quartier des quartiers du plateau 18 Juin 1940.

L'implantation de deux ouvrages techniques annexes. Le premier situé sur l'emprise du stade Paul Finch, propriété de la commune de Suresnes, dans le quartier Mont Valérien et le second à l'intersection des rues Danton et Bernard Palissy dans le quartier Coteaux.

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 RUEIL-MALMAISON ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

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 RUEIL-MALMAISON sur une longueur totale de près de **1,9 km**.

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

- D'une part, par l'infrastructure de transport en tunnel.
- D'autre part, par l'implantation de la gare Rueil – Suresnes « Mont Valérien » et de son emprise en souterrain, rue Gallieni à proximité de la place du 8 mai 1945.
- Et également l'implantation de deux ouvrages techniques annexes, le premier situé sur l'emprise du stade Paul Finch, propriété de la commune de Suresnes, et le second à l'intersection des rues Danton et Bernard Palissy.

Le projet est implanté sur cinq zones urbaines distinctes du PLU de la ville de RUEIL-MALMAISON.

Une partie du tracé et la gare Rueil - Suresnes « Mont Valérien » concernent le plan de masse du secteur de la place du 8 mai 1945 approuvé par la PLU le 21 octobre 2011.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ce plan masse, intégré dans le PLU, est régi par le règlement de la zone USP 9.

4.2.1.1 Le secteur UCa de la zone UC

Le secteur UCa de la zone UC est concerné par la section courante de l'infrastructure en souterrain au niveau de la place du 8 mai 1945.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone UC est une « **zone d'habitat collectif, semi-dense** ».

4.2.1.2 Le secteur UEd de la zone UE

La zone UE est concernée par le projet à double titre, uniquement pour son secteur UEd :

- D'une part, par la section courante de l'infrastructure en souterrain à deux reprises. Une première section dans le quartier Mont Valérien débute sous la rue Lakanal puis rejoint la place du 8 mai 1945, entrecoupée d'un court passage en zone USP 9. La seconde section traverse l'Est du quartier Coteaux.
- D'autre part, par un ouvrage technique annexe situé à l'intersection des rues Danton et Bernard Palissy dans le quartier Coteaux.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone UC est une « **zone d'habitat de type pavillonnaire** ».

4.2.1.3 La zone UF

La zone UF, en limite Nord du quartier Mont Valérien, correspondant à un secteur industriel. Cette zone est concernée par :

- Une section courante de l'infrastructure en souterrain, entre la rue Gallieni et la rue Voltaire.
- Une très petite partie de l'emprise de la gare en souterrain Rueil – Suresnes « Mont Valérien » à l'Est de cette zone.

Le Règlement d'Urbanisme précise qu'il s'agit des « **principaux sites d'activité de la commune. Sont concernés le site RENAULT du plateau Mont Valérien et les franges de Rueil sur Seine** ».

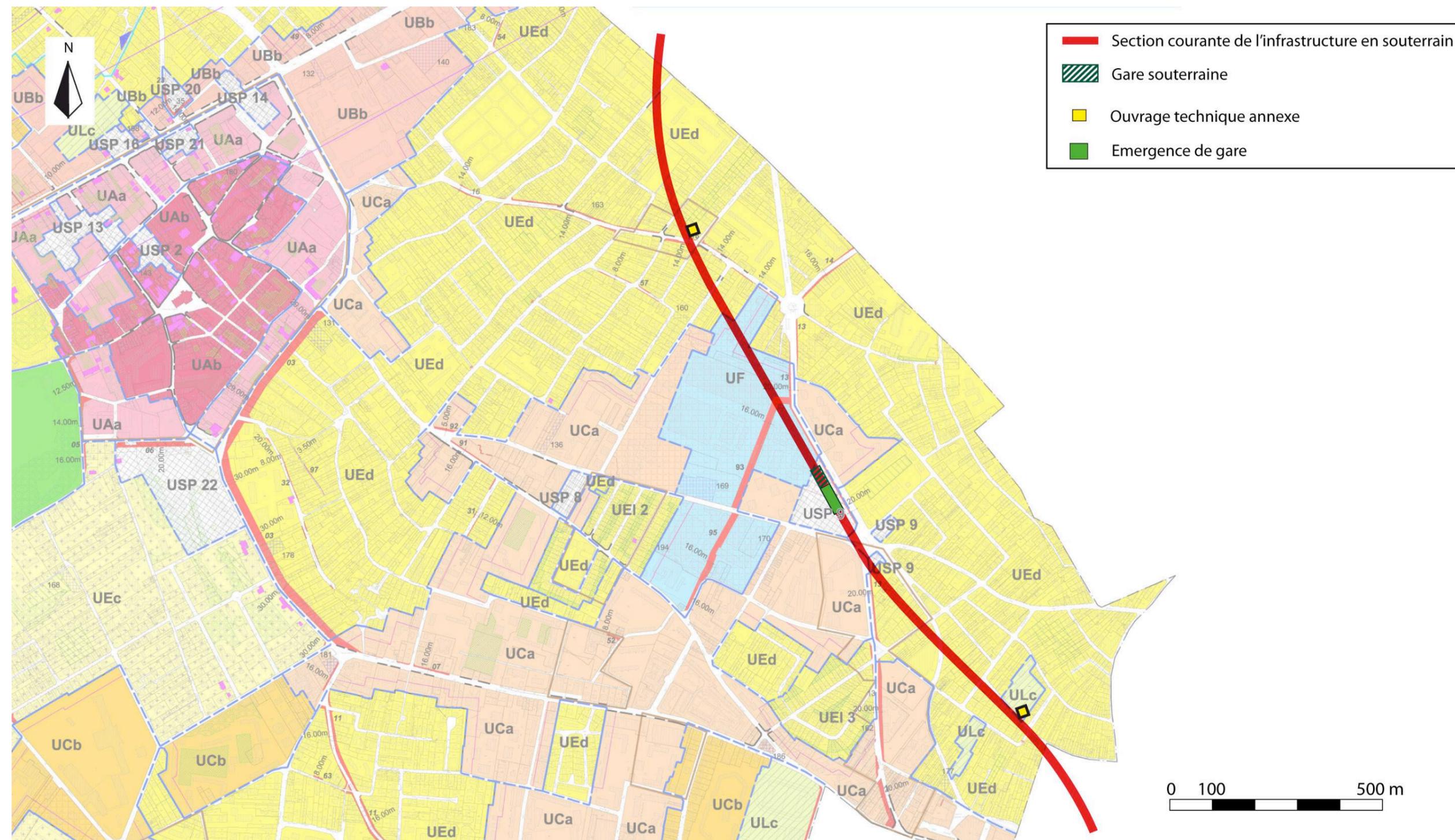
4.2.1.4 Le secteur ULc de la zone UL

Le secteur ULc de la zone UL à l'Est de la commune correspondant à l'emprise du stade Paul Finch, propriété de la commune de Suresnes, est concerné à double titre par le projet :

- D'une part, par une faible section en souterrain en limite Sud du stade.
- D'autre part, par l'implantation d'un ouvrage technique annexe également au Sud du stade.

Le Règlement d'Urbanisme indique pour la zone UL qu'il s'agit « **de zones d'espaces verts, de loisirs, de sports et d'accueil divisées en 4 zones** » en précisant que le secteur ULc concerne « **d'autres terrains de sports** ».

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA VILLE DE RUEIL-MALMAISON
FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET**



Nota : Document informatif sans valeur réglementaire (le plan présenté ne tient pas compte de la modification du PLU n°2 approuvée le 28 avril 2014) - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.

4.2.1.5 La zone USP 9

Cette zone est concernée à double titre par le projet :

- D'une part, par le tracé en souterrain, au niveau de la rue Gallieni, de la part et d'autre de la place du 8 mai 1945.
- D'autre part, par l'implantation de la gare Rueil - Suresnes « Mont Valérien » et de son emprise souterraine, rue Gallieni.

Le Règlement d'Urbanisme précise qu'il s'agit « **d'une zone mixte située Place du 8 mai 1945 où le respect des dispositions d'un plan masse est exigé** » et le rapport de présentation précise que « *le secteur USP 9 est destiné à dynamiser le second pôle du "village" du Plateau – Mont-Valérien et à accueillir des logements, des commerces, des équipements municipaux, un parking public, une place et un jardin public* ».

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°13 : « *élargissement à 16 ou 25 mètres des rues Gallieni et Eugène-Süe* » dont le bénéficiaire est la commune.
- D'autre part, de l'emplacement réservé n°93 : « *ouverture d'une voie nouvelle entre la rue Bons-Raisins et la rue Gallieni* » dont le bénéficiaire est la commune.
- Enfin, de l'emplacement réservé n°16, au niveau de l'intersection des rues Danton et Emile Augier, concernant « *L'élargissement à 14 m de la rue Danton, sauf la parcelle AO 705* ». Cet emplacement réservé est 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 projet traverse également deux secteurs délimités en l'application de l'article L. 123-1-5 II 5° (anciennement L. 123-1-5 7° bis) du Code de l'Urbanisme qui vise « *le renforcement de l'animation commerciale dans les pôles de centralité, ainsi que la création de commerces dans les secteurs sensibles* ».

Le rapport de présentation précise : « *L'article L. 123-1-5 7° bis dispose que le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Ces deux secteurs traversés en souterrain sont situés d'une part aux abords de la place du 8 mai 1945 et d'autre part, au niveau de la rue Danton. Pour ce dernier secteur, on notera également l'implantation d'un ouvrage technique annexe. **Le projet n'aura pas d'incidence sur les dispositions applicables à ces secteurs.**

La zone UF couvrant le site d'activité RENAULT et une partie de la zone USP 9 plus à l'Est sont également concernées par un périmètre de « secteur d'attente » au titre de l'article L. 123-2-a du Code de l'Urbanisme. Ainsi l'article L. 123-2-a dispose que le PLU peut « *interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées* ».

Le règlement des zones UF et USP 9 (articles UF 2 et USP 9 2), reprenant ces principes, indique que : « *Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU.* ». Cette servitude mettant en avant un principe d'inconstructibilité, nécessite une mise en compatibilité. **Il y a donc lieu de lever cette servitude pour les besoins du projet en modifiant le périmètre de ce « secteur d'attente » pour en exclure les emprises de la gare Rueil – Suresnes « Mont Valérien ».**

La zone USP 9 concernée à la fois par l'emprise souterraine et l'émergence de la gare, dispose, comme toutes les zones USP, **d'un secteur de plan masse**. Il est notamment précisé au rapport de présentation : « *La zone USP correspond aux secteurs de plan de masse, où des projets urbains déjà aboutis permettent de définir des gabarits constructibles mais incompatibles avec les règles des zones riveraines* » :

- Il est compris dans la pièce 4.2 (Plans des zones USP) un plan à l'échelle de 1/1 500° traité en zone de plan de masse. Les règles d'implantation (articles 6, 7,8 et 9) et de hauteur (article 10) sont représentées graphiquement au plan de zonage coté en trois dimensions.
- Les implantations des bâtiments y sont décrites principalement par une emprise au sol maximum et par des hauteurs maximales qui déterminent le volume maximum des constructions. Complémentairement, le règlement écrit module les possibilités de construire par rapport à ces volumes.

L'implantation de la gare ne correspond pas aux emprises constructibles définies par le plan de masse. Les dispositions de ce plan masse apparaissent donc contraignantes pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris prévues dans son périmètre. **Il convient donc de modifier le contenu du plan masse pour y intégrer les emprises prévues de l'émergence de la gare Rueil – Suresnes « Mont Valérien ».**

La zone UF est quant à elle uniquement concernée par le projet en souterrain (section courante de l'infrastructure et une petite emprise souterraine de la gare Rueil – Suresnes « Mont Valérien »). **Toutefois, l'emprise souterraine de la gare présentant une surface de plancher, il convient pour cette zone, d'apporter une modification du libellé de l'article 2 pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.**

4.2.3 Les contraintes réglementaires

La partie du territoire communal concernée par le projet est couverte par plusieurs servitudes d'utilité publique relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements :

- Ouvrage d'assainissement : Émissaire Sèvres – Achères : (branche Saint-Cloud / Nanterre).

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

- Zone de dégagement de l'aérodrome du Bourget.
- Zone de garde radioélectrique.
- Zone de protection radioélectrique.
- Zone de dégagement radioélectrique.

Toutefois, seule la servitude relative à l'ouvrage d'assainissement imposant des dispositions particulières au niveau du sous-sol est à prendre en considération pour le projet en souterrain.

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

Le projet traverse 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. Seule l'émergence gare Rueil - Suresnes « Mont Valérien » est visée par ces mesures. Sont ainsi concernées la rue Gallieni et la rue des Bons raisins, pour lesquelles la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 30 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

Parmi les objectifs cités dans le PADD, figure au thème n°4 « *Mieux se déplacer* » un premier point qui met en avant le développement des transports en commun.

Le texte précise : « *En premier lieu, il s'agit de renforcer les transports en commun :*

- *Renforcer les deux axes principaux (le T.C.S.P. sur la route départementale 913 et la liaison nord-sud) dans le cadre du réseau structurant de l'ouest parisien, rendre possible l'évolution des modes actuels vers des bus à haut niveau de service, puis vers le tramway, et accompagner cette évolution par un réaménagement qualitatif de l'espace public ;*
- *Améliorer le niveau du service des deux axes secondaires (le réseau « Mobilien » et les navettes), en tirant des liens avec les gares des communes riveraines ;*
- *Poursuivre la réalisation du pôle multimodal autour de la gare du R.E.R. et former des pôles secondaires au droit des centralités identifiées ;*
- *Améliorer la lisibilité du réseau et la desserte des différents quartiers (les navettes de rabattement). »*

Toutefois, le projet de réseau de transport public du Grand Paris n'est pas explicitement mentionné dans cette partie du PADD qui évoque pourtant le projet de tramway.

Par conséquent, il convient de mettre en compatibilité le PADD en y mentionnant de manière spécifique le projet de réseau de transport public du Grand Paris. Cette évolution du PADD ne modifie pas substantiellement l'économie générale du PADD.

Notons tout de même que la carte de synthèse « *Mieux se déplacer* » identifie le secteur de la place du 8 mai 1945 comme centralité. La gare Rueil - Suresnes « Mont Valérien » sera située le long de la rue Gallieni, à proximité de la place du 8 mai 1945. L'implantation de la future gare dans ce secteur est donc bien prise en compte.

4.2.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Parmi les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains secteurs du territoire communal, **l'orientation 3.6 concernant le secteur USP 9 (secteur « Place du 8 mai 1945 ») ne fait pas référence au projet de transport public du Grand Paris**, notamment à l'émergence gare Rueil - Suresnes « Mont Valérien ».

Il convient donc de faire évoluer cette pièce à la fois dans sa partie graphique et dans sa partie écrite, afin d'y intégrer l'implantation de la gare Rueil - Suresnes « Mont Valérien ».

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 RUEIL-MALMAISON 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 au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin de mentionner explicitement le projet.**
- **Le complément apporté aux Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant le secteur USP 9, afin d'y adapter en tant que de besoin la prise en compte du projet dans toutes ses composantes.**
- **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.**
- **Le complément apporté aux documents graphiques du règlement (zonage et secteur de projet de la zone USP 9) afin de retirer la zone USP 9 du « secteur d'attente » et d'intégrer le projet de gare dans le secteur de plan masse.**

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Les 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 ». En revanche le PLU de RUEIL-MALMAISON donne une définition de « Service d'intérêt collectif » dans l'annexe « Définitions » qui apparaît trop restrictive. En effet il est indiqué que « sont notamment considérés comme des services d'intérêt collectif les foyers, résidences pour étudiants, travailleurs, personnes âgées et les cliniques privées. ». Afin que le projet de réseau de transport public du Grand Paris soit inclus dans cette définition, il convient d'y ajouter que « les réseaux de transports publics » sont considérés également comme « Service d'intérêt collectif ».

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 « P.3. L'ÉLABORATION DU P.L.U. » :

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS LE CADRE DE LA REALISATION DE LA LIGNE 15 OUEST DU RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS : EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

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.

Le volet du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** relatif aux transports a été complété, afin d'inclure explicitement l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris sur la commune au sein des objectifs et orientations générales qui figurent dans le PADD.

L'**Orientation Particulière d'Aménagement** (OPA) du secteur de projet USP 9 concerné par l'implantation de la gare Rueil-Suresnes « Mont Valérien » et son emprise en souterrain a été modifiée pour intégrer le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

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 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 porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;
- 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 dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

4.3.3 Evolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induites par le Projet

Le PADD de la Ville de RUEIL-MALMAISON n'intègre pas de manière spécifique le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le quatrième thème « Mieux se déplacer » sera adapté afin de mentionner explicitement le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le texte modifié sera le suivant :

« En premier lieu, il s'agit de renforcer les transports en commun :

- Renforcer les deux axes principaux (le T.C.S.P. sur la route départementale 913 et la liaison nord-sud) dans le cadre du réseau structurant de l'ouest parisien, rendre possible l'évolution des modes actuels vers des bus à haut niveau de service, puis vers le tramway, et accompagner cette évolution par un réaménagement qualitatif de l'espace public ;
- Accompagner le projet de réseau de transport public du Grand Paris entraînant la réalisation de la gare Rueil - Suresnes « Mont Valérien » ;
- Améliorer le niveau du service des deux axes secondaires (le réseau "Mobilien" et les navettes), en tirant des liens avec les gares des communes riveraines ;

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

- Poursuivre la réalisation du pôle multimodal autour de la gare du R.E.R. et former des pôles secondaires au droit des centralités identifiées ;
- Améliorer la lisibilité du réseau et la desserte des différents quartiers (les navettes de rabattement). »

L'évolution du PADD ne modifie pas substantiellement l'économie générale du PADD.

4.3.4 Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation induites par le projet

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.6 concernant le secteur USP 9 (secteur « Place du 8 mai 1945 ») ne fait pas référence au projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Directement liée au secteur de plan masse du secteur USP 9, sa pièce graphique doit être mise en compatibilité afin que les emprises de la gare soient intégrées dans les gabarits constructibles du secteur de plan masse.

En même temps, le texte doit être revu afin de mentionner explicitement le projet de réseau de transport public du Grand Paris et plus particulièrement l'implantation de la gare Rueil – Suresnes « Mont Valérien » :

« Le secteur USP 9 (le secteur "Place-du-8-Mai-1945") est destiné à dynamiser le second pôle du "village" du Plateau-Mont-Valérien et à accueillir des logements, des commerces, des équipements municipaux, un parking public, une place, et un jardin public ; il est identique au secteur homonyme du P.L.U.

Ce secteur accueillera également la gare du réseau de transport public du Grand Paris Rueil - Suresnes « Mont Valérien » implantée le long de la rue Gallieni. »

[...]

« 3.6.2. L'ORIENTATION DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR USP 9

La programmation de ce secteur devra comporter :

- Des logements, dont 30 % de logements sociaux si la S.H.O.N. est égale ou supérieure à 900 m²,
- Des commerces ou des services,
- Des équipements publics en superstructure,
- Un parking public en infrastructure.
- La gare du réseau de transport public du Grand Paris Rueil - Suresnes « Mont Valérien. »

4.3.5 Evolutions du plan de zonage induites par le projet

Afin de permettre la réalisation de l'emprise souterraine et l'émergence de la gare Rueil – Suresnes « Mont Valérien », **il est nécessaire de faire évoluer les pièces 4.1. « plan de zonage au 1/5000° » et 4.3. « plan de zonage au 1/2000° » pour supprimer le périmètre du « secteur d'attente » sur la zone USP 9 et le réduire très ponctuellement sur la zone UF** afin de ne plus couvrir les emprises de la gare Rueil – Suresnes « Mont Valérien ».

4.3.6 Evolutions du plan de masse USP 9 induites par le projet

Le document graphique, compris dans la pièce 4.2 (Plans des zones USP), concerné par la mise en compatibilité est celui correspondant à la zone USP 9 « Place-du-8-Mai-1945 ».

Les gabarits constructibles du secteur de plan masse seront augmentés pour les besoins du projet afin d'intégrer les emprises de la gare Rueil-Suresnes « Mont-Valérien ».

Dès lors que ces gabarits sont mis en compatibilité, les articles USP9 6, USP9 7 et USP9 9, dont les dispositions renvoient à ces gabarits, sont également rendus compatibles avec le projet.

4.3.7 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 les définitions
- 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 annexes¹, l'émergence de la gare Rueil - Suresnes « Mont Valérien » ou son emprise souterraine, 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 ».

¹ Rappelons qu'il s'agit des bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.

- 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 ».

4.3.7.1 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 de Rueil - Suresnes « Mont Valérien » et uniquement soumises à déclaration).

4.3.7.2 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 émergences des 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 réglementaires¹, les règles imposant des reculs inapplicables dès lors qu'il est nécessaire d'occuper toute la parcelle.
- **Pour l'article 9**, si celui-ci est réglementé, il convient qu'il dispense les éléments du projet de la règle du coefficient d'emprise au sol ou qu'il permette une emprise au sol de 100 % autorisant ainsi la construction nécessaire au projet à occuper la totalité de la parcelle.
- **Pour l'article 13**, les dispositions imposant un pourcentage minimum de surface du terrain à conserver ou à traiter en espaces verts, empêchant les gares et les ouvrages techniques annexes d'occuper la totalité de leur terrain d'assiette, devront être adaptées.

¹ 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.

4.3.7.3 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).

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Définition des CINASPIC dans le règlement	
<p>Une définition figure dans l'annexe « Définitions » du règlement :</p> <p>« <i>Service d'intérêt collectif :</i></p> <p><i>Sont notamment considérés comme des services d'intérêt collectif les foyers, résidences pour étudiants, travailleurs, personnes âgées, les cliniques privées et les établissements d'enseignement. »</i></p> <p>Ce libellé étant trop restrictif, et ce même malgré la notion de « notamment », il est préférable d'indiquer explicitement les réseaux de transports publics.</p>	<p>La rédaction insérée est la suivante :</p> <p>« <i>Service d'intérêt collectif :</i></p> <p><i>Sont notamment considérés comme des services d'intérêt collectif les foyers, résidences pour étudiants, travailleurs, personnes âgées, les cliniques privées et les établissements d'enseignement, <u>ainsi que les réseaux de transports publics.</u> »</i></p>
Zone UC, secteur UCa	
<p>Les articles UCa 1 et 2 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
Zone UE, secteur UEd	
<p>Les articles UEd 1, 2, 9, 10, 12 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p>L'article UE 6 indique notamment :</p> <p>« 1- ZONE UEd :</p> <p><i>Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 4 m de la limite d'emprise ou de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées. »</i></p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article UE 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>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>L'alinéa 1 est complété de la manière suivante :</p> <p>« 1- ZONE UEd :</p> <p><i>Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 4 m de la limite d'emprise ou de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées. <u>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> »</i></p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UE, secteur UEd (suite)	
<p>L'article UE 7 indique notamment :</p> <p>« 1- ZONE UEd</p> <p>Sauf dans les cas cités au paragraphe 1.2., les constructions au-dessus du terrain naturel doivent s'implanter en retrait des limites séparatives conformément aux dispositions ci-dessous :</p> <p>1.1- Définition du retrait par rapport aux limites séparatives : (...)</p> <p>1.1.2- Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies principales et à l'implantation des piscines découvertes.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou partie de façade à une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 3 m dans la (ou les) bande(s) de 29 m définie(s) ci-dessus et porté à 8 m au-delà. (...)</p> <p>1.2- Dispositions relatives à l'implantation sur limite séparative</p> <p>Toute propriété et compte tenu des bâtiments existants, n'est autorisée au-dessus du terrain naturel qu'un seul bâtiment principal implanté sur une seule et même limite séparative, à condition d'être situé dans une bande de 29 m telle que définie au paragraphe 1.1.1. ci-dessus, et qu'il s'accrole à un bâtiment principal voisin contigu (annexes, accolées ou débordantes exclus), en bon état, existant sur le terrain voisin, et s'inscrive dans les héberges existantes de ce bâtiment avec dépassement vertical toujours autorisé mais sans aucun dépassement latéral. (...)</p> <p>Les dispositions arrêtées par l'article UE 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>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa 1 est la suivante :</p> <p>« <u>1-1-5. 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>
Zone UF	
<p>Les articles UF 1, 2, 12 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p>L'article UF 2 autorise sous conditions notamment :</p> <p>« 3. Conformément aux dispositions de l'article R. 123-12 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du présent règlement font apparaître les secteurs délimités en application de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme. Les constructions ou installations d'une surface hors œuvre nette supérieure à 100 m² y sont interdites. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU. »</p> <p>Ces dispositions interdisent les constructions et installations d'une surface supérieure à 100 m², surface insuffisante pour les installations visées. Toutefois, la servitude n'est valide que « 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU ». Cette servitude, figurant sur le plan de zonage, met en avant un principe d'inconstructibilité et nécessite de ce fait une mise en compatibilité. Il y a donc lieu de lever cette servitude pour les besoins du projet en modifiant le périmètre de ce « secteur d'attente » pour en exclure les emprises de la gare Rueil – Suresnes « Mont Valérien ».</p> <p>Après modification du plan de zonage, cet article sera compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite donc pas de modification de son libellé.</p>	/
Zone UL, secteur ULc	
<p>Les articles ULc 1, 6, 9, 10 et 12 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UL, secteur ULc (suite)	
<p>L'article UL 2 autorise sous conditions notamment :</p> <p>« 1- <i>DANS TOUTES LES ZONES :</i></p> <p>1.1- <i>Les aménagements et ouvrages nécessaires aux différents réseaux.</i></p> <p>(...)</p> <p>2- <i>EN ZONES ULb ET ULc :</i></p> <p>2.5- <i>Les aménagements, constructions ou travaux publics nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure routière. »</i></p> <p>Ces dispositions ne concernent pas le projet de réseau de transport public du Grand Paris qui n'appartiennent pas aux réseaux divers ou aux infrastructures routières. Il convient donc de compléter cet article afin d'autoriser les éléments de projet au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p> <p>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.</p>	<p>L'alinéa 2.5 est complété de la manière suivante :</p> <p>« 2.5- <i>Les aménagements, constructions ou travaux publics nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure routière <u>ou nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u></i> »</p>
<p>L'article UL 7 indique notamment :</p> <p>« <i>Les constructions doivent être implantées : (...)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Zone ULc:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>sur limite séparative pour les constructions annexes (vestiaires, sanitaires...) d'une hauteur de façade sur limite séparative inférieure à 3,20 m</i> - <i>en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur maximum de la façade ou partie de façade correspondante avec un minimum de 10 m pour les autres constructions,</i> • <i>Zones ULb et ULc: les installations nécessaires aux services publics s'implanteront sur limite séparative, ou en retrait d'une distance au moins égale à la hauteur maximum de la façade ou partie de façade correspondante avec un minimum de 3 m. »</i> <p>Malgré cette souplesse accordée aux CINASPIC, les dispositions arrêtées par l'article UL 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 « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>Le complément de rédaction insérée en fin de quatrième puce est la suivante :</p> <p>« • <i>Zones ULb et ULc: les installations nécessaires aux services publics s'implanteront sur limite séparative, ou en retrait d'une distance au moins égale à la hauteur maximum de la façade ou partie de façade correspondante avec un minimum de 3 m. <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ce retrait est ramené à 1 m au minimum.</u></i> »</p>
<p>L'article UL 13 indique notamment :</p> <p>« 1. <i>Les espaces libres devront être agrémentés de plantations et aménagés majoritairement en espace vert en pleine terre.</i></p> <p>3. <i>Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de conservation maximum des plantations existantes.</i></p> <p>(...)</p> <p>5. <i>Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) destinés à être traités en espace vert seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. »</i></p> <p>Cette disposition 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, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</p> <p>« <u>6. Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone USP9	
<p>Les articles USP9 1, 2, 6, 7, 9, 10, 12 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p>L'article USP9 2 autorise sous conditions notamment :</p> <p>« 1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. »</p> <p>Cette rédaction autorise les ICPE et ne s'oppose donc pas au projet. Les ICPE implantées dans la gare de Rueil – Suresnes « Mont Valérien » (gare souterraine et émergence) nécessaires au projet respecteront bien sûr ces « règles prudentielles ».</p> <p>Cette première partie de l'article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p> <p>De plus, l'article USP9 2 autorise également :</p> <p>« 7. Conformément aux dispositions de l'article R. 123-12 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du présent règlement font apparaître les secteurs délimités en application de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme. Les constructions ou installations d'une surface hors œuvre nette supérieure à 100 m² y sont interdites. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU en la forme révisée. »</p> <p>Ces dispositions interdisent les constructions et installations d'une surface supérieure à 100 m², surface insuffisante pour les installations visées. Toutefois, la servitude n'est valide que « 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU ». Cette servitude, figurant sur le plan de zonage, met en avant un principe d'inconstructibilité et nécessite de ce fait une mise en compatibilité. Il y a donc lieu de lever cette servitude pour les besoins du projet en supprimant le périmètre de ce « secteur d'attente » couvrant la zone USP 9 pour en exclure les emprises de la gare Rueil – Suresnes « Mont Valérien ».</p> <p>Après modification du plan de zonage, cet article sera compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite donc pas de modification de son libellé.</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 Rueil-Malmaison

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2011
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2014*

Le déroulement de l'enquête publique

Le Maire a soumis le dossier arrêté du P.L.U. à une enquête publique par son arrêté du 16 mai 2011. Par le même arrêté, il a fixé les dates d'ouverture et de clôture, ainsi que les horaires de consultation du dossier et de permanence du Commissaire-Enquêteur.

Auparavant, le Tribunal Administratif a désigné un Commissaire-Enquêteur par son ordonnance du 15 mars 2011.

L'arrêté du 16 mai 2011 a été affiché sur les emplacements idoines de la Mairie, et publié dans Le Parisien, les 19 mai et 8 juin 2011, et dans La Croix, les 19 mai et 7 juin 2011.

L'enquête publique a eu lieu du 6 juin au 9 juillet 2011. Les permanences du Commissaire-Enquêteur ont eu lieu, le 6 juin, de 14 à 17 heures, le 16 juin, de 17 à 20 heures, le 29 juin, de 9 à 12 heures, et le 9 juillet 2011, de 9 à 12 heures.

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport le 5 août 2011.

L'APPROBATION DU PLAN

Enfin, l'article L.123-10 fixe les conditions de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme : « [...] Après l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal ».

« Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public ».

Le dossier arrêté du P.L.U. a été modifié pour tenir compte :

- Des avis émis par les personnes publiques ;
- Des recommandations faites par le Commissaire-Enquêteur ;
- Des adaptations mineures nécessaires à sa meilleure compréhension par le public.

L'article L.123-12 ajoute :

« Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet ».

« Toutefois, si, dans ce délai, le préfet notifie, par lettre motivée, à la commune, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan, lorsque les dispositions de celui-ci :

- a) Ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement ou avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7 et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L.111-1-1 ;

- b) Compromettent gravement les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 ;
- c) Font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines ;
- d) Sont de nature à compromettre la réalisation d'une directive territoriale d'aménagement, d'un programme local de l'habitat [Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 29], d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement ;

Le plan local d'urbanisme est exécutoire dès la publication et transmission au préfet de la délibération approuvant les modifications demandées ».

Depuis la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant "Engagement National pour le Logement", les effets du P.L.U. sont régulièrement soumis à l'appréciation du Conseil Municipal. L'article 4 de cette loi, inséré dans le Code de l'Urbanisme par un nouvel article L.123-12-1, précise : « Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-1 [Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 40], d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L.123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision ».

A2.

**Rapport de présentation
Document mis en compatibilité**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rueil-Malmaison

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2011
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2014*

Le déroulement de l'enquête publique

Le Maire a soumis le dossier arrêté du P.L.U. à une enquête publique par son arrêté du 16 mai 2011. Par le même arrêté, il a fixé les dates d'ouverture et de clôture, ainsi que les horaires de consultation du dossier et de permanence du Commissaire-Enquêteur.

Auparavant, le Tribunal Administratif a désigné un Commissaire-Enquêteur par son ordonnance du 15 mars 2011.

L'arrêté du 16 mai 2011 a été affiché sur les emplacements idoines de la Mairie, et publié dans Le Parisien, les 19 mai et 8 juin 2011, et dans La Croix, les 19 mai et 7 juin 2011.

L'enquête publique a eu lieu du 6 juin au 9 juillet 2011. Les permanences du Commissaire-Enquêteur ont eu lieu, le 6 juin, de 14 à 17 heures, le 16 juin, de 17 à 20 heures, le 29 juin, de 9 à 12 heures, et le 9 juillet 2011, de 9 à 12 heures.

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport le 5 août 2011.

L'APPROBATION DU PLAN

Enfin, l'article L.123-10 fixe les conditions de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme : « [...] Après l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal ».

« Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public ».

Le dossier arrêté du P.L.U. a été modifié pour tenir compte :

- Des avis émis par les personnes publiques ;
- Des recommandations faites par le Commissaire-Enquêteur ;
- Des adaptations mineures nécessaires à sa meilleure compréhension par le public.

L'article L.123-12 ajoute :

« Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet ».

« Toutefois, si, dans ce délai, le préfet notifie, par lettre motivée, à la commune, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan, lorsque les dispositions de celui-ci :

- a) Ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement ou avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7 et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L.111-1-1 ;

- b) Compromettent gravement les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 ;
- c) Font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation, des sols des communes voisines ;
- d) Sont de nature à compromettre la réalisation d'une directive territoriale d'aménagement, d'un programme local de l'habitat [Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 29], d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement ;

Le plan local d'urbanisme est exécutoire dès la publication et transmission au préfet de la délibération approuvant les modifications demandées ».

Depuis la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant "Engagement National pour le Logement", les effets du P.L.U. sont régulièrement soumis à l'appréciation du Conseil Municipal. L'article 4 de cette loi, inséré dans le Code de l'Urbanisme par un nouvel article L.123-12-1, précise : « Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-1 [Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 40], d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L.123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision ».

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS LE CADRE DE LA REALISATION DE LA LIGNE 15 QUEST DU RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS : EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

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.

Le volet du Projet d'Aménagement et de Développement Durables relatif aux transports a été complété, afin d'inclure explicitement l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris sur la commune au sein des objectifs et orientations générales qui figurent dans le PADD.

L'Orienta-tion Particulière d'Aménagement (OPA) du secteur de projet USP 9 concerné par l'implantation de la gare Rueil-Suresnes « Mont Valérien » et son emprise en souterrain a été modifiée pour intégrer le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

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 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 porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;
- 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 dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

B1.

PADD

Document en vigueur



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rueil-Malmaison

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2011

Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2014

LE THÈME 4 : MIEUX SE DÉPLACER

A la suite du diagnostic, d'études, et de larges concertations, la Ville de RUEIL-MALMAISON s'engage dans une stratégie globale, résolument environnementale, visant à concilier « ville à vivre » et « ville mobile », que le P.L.U. doit porter.

En premier lieu, il s'agit de renforcer les transports en commun :

- Renforcer les deux axes principaux (le T.C.S.P. sur la route départementale 913 et la liaison nord-sud) dans le cadre du réseau structurant de l'ouest parisien, rendre possible l'évolution des modes actuels vers des bus à haut niveau de service, puis vers le tramway, et accompagner cette évolution par un réaménagement qualitatif de l'espace public ;
- Améliorer le niveau du service des deux axes secondaires (le réseau "Mobilien" et les navettes), en tirant des liens avec les gares des communes riveraines ;
- Poursuivre la réalisation du pôle multimodal autour de la gare du R.E.R. et former des pôles secondaires au droit des centralités identifiées ;
- Améliorer la lisibilité du réseau et la desserte des différents quartiers (les navettes de rabattement).

Mais l'amélioration programmée des transports en commun est à compléter par la recherche d'un meilleur équilibre entre les divers modes de déplacements (remettre la voiture à une plus juste place sans pour autant la bannir), afin de donner à ceux-ci les moyens de jouer un rôle efficace dans la vie quotidienne des habitants.

A ce titre, le P.L.U. prévoit l'aménagement de l'espace public pour donner de la place aux piétons, aux deux-roues, aux transports en commun, et à la voiture. Il s'agit alors de :

- Poursuivre la hiérarchisation des voies, pour améliorer la lisibilité et la fluidité des itinéraires de transit ainsi que l'apaisement des quartiers résidentiels ;
- Généraliser les « zones 30 » dans les quartiers résidentiels et délimiter des espaces de rencontre ;
- Organiser des « ponts 30 » au droit des centralités repérées ;
- Compléter l'offre de stationnement hors de la voirie, en réalisant des parcs de stationnement autour du centre-ville et des autres pôles de centralité, et en créant des petits parkings de surface sur l'ensemble du territoire, en fonction des opportunités foncières, mais aussi en prévoyant d'ores et déjà des emplacements réservés à cet effet, notamment le long des deux lignes de force des transports en commun ;

- Requalifier les espaces publics afin de les rendre plus attractifs et mieux adaptés aux « modes doux », et renforcer la trame verte dans les espaces pavillonnaires ;
- Encourager la marche à pied par des aménagements sécurisés et une signalisation adaptée et renforcée.

B2.

PADD

Document mis en compatibilité



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rueil-Malmaison

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2011

Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2014

LE THÈME 4 : MIEUX SE DÉPLACER

A la suite du diagnostic, d'études, et de larges concertations, la Ville de RUEIL-MALMAISON s'engage dans une stratégie globale, résolument environnementale, visant à concilier « ville à vivre » et « ville mobile », que le P.L.U. doit porter.

En premier lieu, il s'agit de renforcer les transports en commun :

- Renforcer les deux axes principaux (le T.C.S.P. sur la route départementale 913 et la liaison nord-sud) dans le cadre du réseau structurant de l'ouest parisien, rendre possible l'évolution des modes actuels vers des bus à haut niveau de service, puis vers le tramway, et accompagner cette évolution par un réaménagement qualitatif de l'espace public ;
- [Accompagner le projet de réseau de transport public du Grand Paris entraînant la réalisation de la gare Rueil – Suresnes « Mont Valérien »](#) ;
- Améliorer le niveau du service des deux axes secondaires (le réseau "Mobilien" et les navettes), en tirant des liens avec les gares des communes riveraines ;
- Poursuivre la réalisation du pôle multimodal autour de la gare du R.E.R. et former des pôles secondaires au droit des centralités identifiées ;
- Améliorer la lisibilité du réseau et la desserte des différents quartiers (les navettes de rabattement).

Mais l'amélioration programmée des transports en commun est à compléter par la recherche d'un meilleur équilibre entre les divers modes de déplacements (remettre la voiture à une plus juste place sans pour autant la bannir), afin de donner à ceux-ci les moyens de jouer un rôle efficace dans la vie quotidienne des habitants.

A ce titre, le P.L.U. prévoit l'aménagement de l'espace public pour donner de la place aux piétons, aux deux-roues, aux transports en commun, et à la voiture. Il s'agit alors de :

- Poursuivre la hiérarchisation des voies, pour améliorer la lisibilité et la fluidité des itinéraires de transit ainsi que l'apaisement des quartiers résidentiels ;
- Généraliser les « zones 30 » dans les quartiers résidentiels et délimiter des espaces de rencontre ;
- Organiser des « ponts 30 » au droit des centralités repérées ;
- Compléter l'offre de stationnement hors de la voirie, en réalisant des parcs de stationnement autour du centre-ville et des autres pôles de centralité, et en créant des petits parkings de surface sur l'ensemble du territoire, en fonction des opportunités foncières, mais aussi en prévoyant d'ores et déjà des emplacements réservés à cet effet, notamment le long des deux lignes de force des transports en commun ;

- Requalifier les espaces publics afin de les rendre plus attractifs et mieux adaptés aux « modes doux », et renforcer la trame verte dans les espaces pavillonnaires ;
- Encourager la marche à pied par des aménagements sécurisés et une signalisation adaptée et renforcée.

C1.

**Orientation Particulière d'Aménagement
Document en vigueur**



Extrait

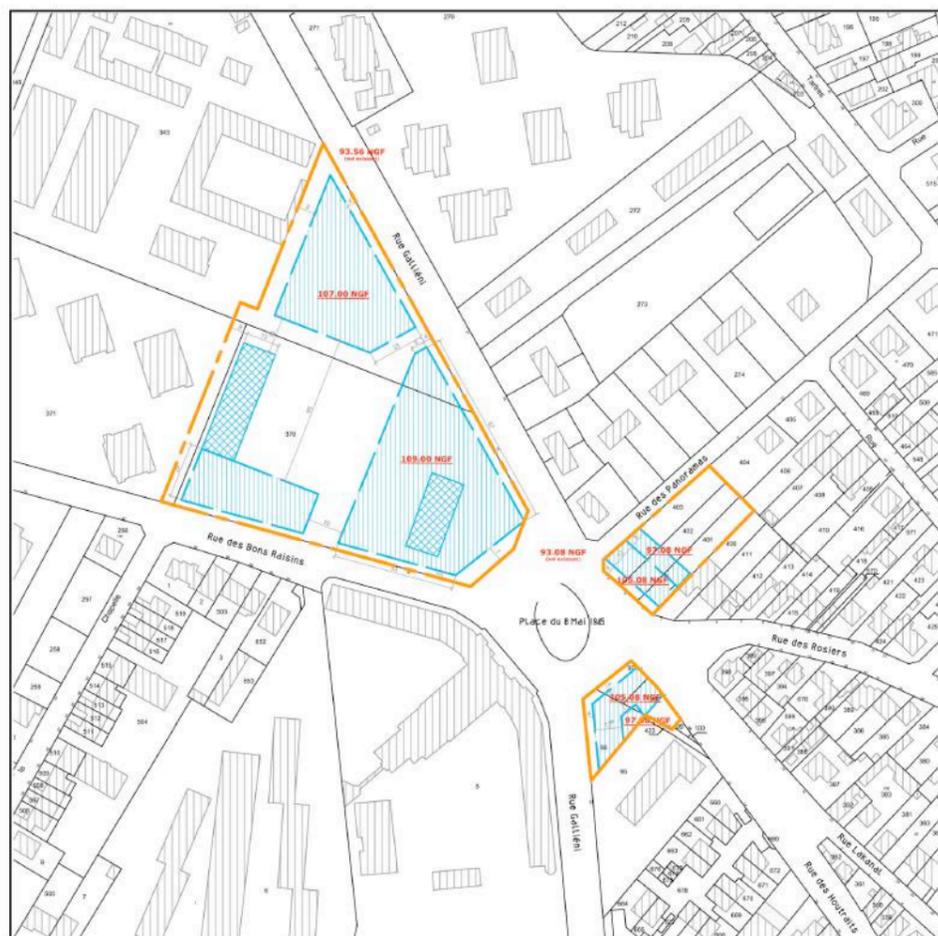
Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rueil-Malmaison

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2011
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2014*

3.6. LE SECTEUR USP 9

Le secteur **USP 9** (le secteur "Place-du-8-Mai-1945") est destiné à dynamiser le second pôle du "village" du Plateau-Mont-Valérien et à accueillir des logements, des commerces, des équipements municipaux, un parking public, une place, et un jardin public ; il est identique au secteur homonyme du P.L.U..

3.6.1. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR USP 9



N.B. Le document ci-dessus est tiré du dossier des documents graphiques du P.L.U., et est destiné, dans la pièce n° 3, à illustrer l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur USP 9.

Le schéma d'aménagement détermine les gabarits dans lesquels les constructions doivent être inscrites. Ces gabarits sont délimités sur le sol par des polygones, et dans l'espace par des hauteurs maximales, calées sur une cote N.G.F. et différenciées selon les polygones.

Face à l'école Robespierre, conservée, les bâtiments devront former une place rectangulaire, symétrique par rapport à l'axe compositionnel de l'école.

Deux bâtiments existants, exprimés par une trame carrée bleue, devront être conservés et intégrés à la composition d'ensemble.

3.6.2. L'ORIENTATION DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR USP 9

La programmation de ce secteur devra comporter :

- Des logements, dont 30 % de logements sociaux si la S.H.O.N. est égale ou supérieure à 900 m²,
- Des commerces ou des services,
- Des équipements publics en superstructure,
- Un parking public en infrastructure.

Une partie de ce secteur est inscrite dans le périmètre d'un secteur d'attente, au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global du site.

(Source : S.A.D.U.)

C2.

**Orientation Particulière d'Aménagement
Document mis en compatibilité**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rueil-Malmaison

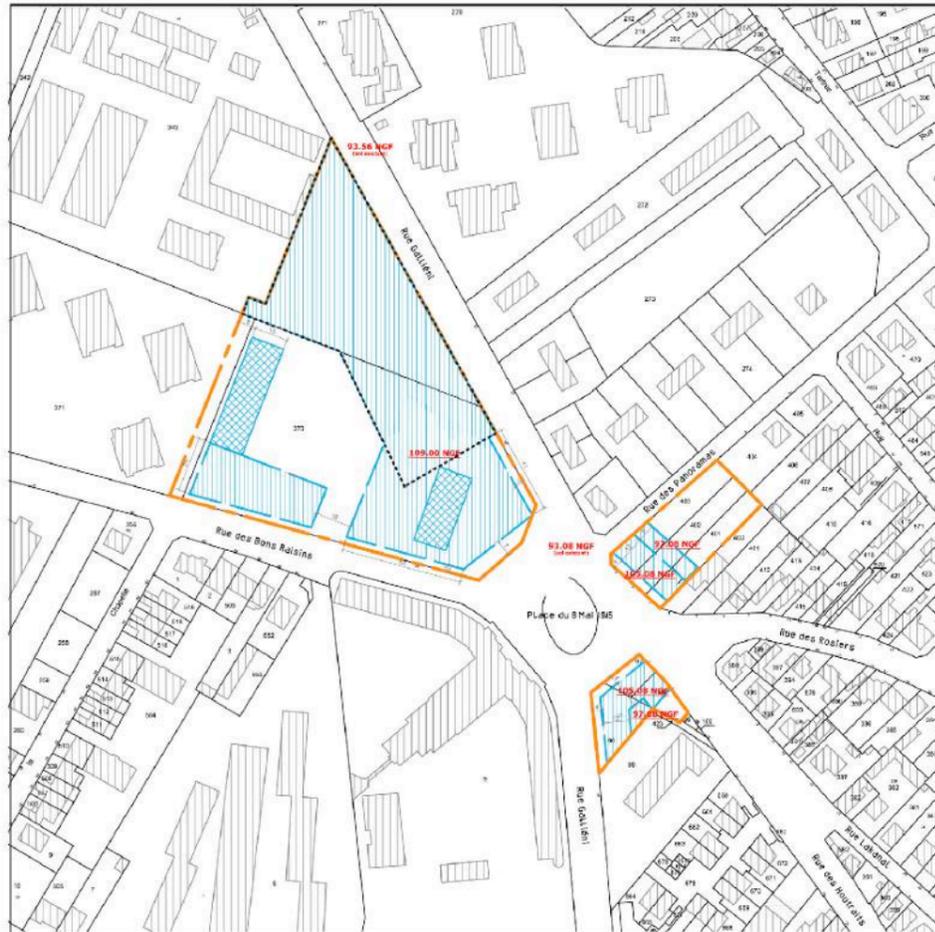
*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2011
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2014*

3.6. LE SECTEUR USP 9

Le secteur **USP 9** (le secteur "Place-du-8-Mai-1945") est destiné à dynamiser le second pôle du "village" du Plateau-Mont-Valérien et à accueillir des logements, des commerces, des équipements municipaux, un parking public, une place, et un jardin public ; il est identique au secteur homonyme du P.L.U..

Ce secteur accueillera également la gare du réseau de transport public du Grand Paris Rueil - Suresnes « Mont Valérien » implantée le long de la rue Gallieni.

3.6.1. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR USP 9



N.B. Le document ci-dessus est tiré du dossier des documents graphiques du P.L.U., et est destiné, dans la pièce n° 3, à illustrer l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur USP 9.

Le schéma d'aménagement détermine les gabarits dans lesquels les constructions doivent être inscrites. Ces gabarits sont délimités sur le sol par des polygones, et dans l'espace par des hauteurs maximales, calées sur une cote N.G.F. et différenciées selon les polygones.

Face à l'école Robespierre, conservée, les bâtiments devront former une place rectangulaire, symétrique par rapport à l'axe compositionnel de l'école.

Deux bâtiments existants, exprimés par une trame carrée bleue, devront être conservés et intégrés à la composition d'ensemble.

3.6.2. L'ORIENTATION DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR USP 9

La programmation de ce secteur devra comporter :

- Des logements, dont 30 % de logements sociaux si la S.H.O.N. est égale ou supérieure à 900 m²,
- Des commerces ou des services,
- Des équipements publics en superstructure,
- Un parking public en infrastructure,
- La gare du réseau de transport public du Grand Paris Rueil - Suresnes « Mont Valérien ».

Une partie de ce secteur est inscrite dans le périmètre d'un secteur d'attente, au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global du site.

(Source : S.A.D.U.)

D1.

Règlement d'urbanisme
Document en vigueur



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rueil-Malmaison

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2011
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2014

DEFINITIONS

Mot	Définition
Acrotère	Bandeau périphérique en béton ou maçonnerie qui entoure une toiture, généralement une terrasse, et destiné à recevoir un relevé d'étanchéité.
Annexes :	Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.
Baie	Ouverture, fermée ou non, ménagée pour une porte ou une fenêtre.
Baies principales :	Baies et ouvertures qui, en raison de leurs dimensions, de leur orientation, de leur conception, sont indispensables pour assurer l'éclairage et l'aération d'une pièce principale d'habitation ou de travail.
Baies secondaires :	Autres baies et ouvertures, qui sont essentiellement : Les jours de souffrance au sens du Code Civil ; Les baies desservant des pièces secondaires ; Les baies afférentes à une pièces d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies principales. En ce cas, la superficie de la ou des baies secondaires doit être inférieure la superficie de la ou des baies principales.
Bâtiment principal :	Bâtiment destiné principalement au séjour, au sommeil et à l'activité. Ne sont pas considérés comme faisant partie du bâtiment principal les annexes accolées ou leurs parties débordantes du volume du bâtiment principal. Deux bâtiments accolés ne forment un bâtiment principal que s'ils sont accolés entre eux directement, et de manière majoritaire.
Bâtiments contigus:	Bâtiments dont les corps sont attenants de manière substantielle.
Bâtiments non contigus :	Bâtiments dont les corps ne sont pas attenants

Chiens assis	Lucarne à ouverture à une seule pente en saillie sur le toit.
Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.):	Coefficient qui détermine la densité de construction admise et qui est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON susceptibles d'être construits par mètre carré de terrain d'assiette sur lequel est implantée la construction.
Comble :	Volumes compris entre le plancher haut (dernier plancher entièrement compris entre murs, avec ou sans pied droit) et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, le niveau comble noté « C », ne peut recevoir qu'un seul niveau habitable.
Côte NGF	Côte d'altitude. (Voir Nivellement Général de la France)
Distance mesurée normalement	Distance qui est mesurée perpendiculairement.
Distance comptée horizontalement	Distance qui est mesurée dans un plan horizontal.
Eaux pluviales	Eaux de pluies recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.
Eaux usées :	C'est l'ensemble des eaux usées : eaux ménagères et eaux provenant d'une activité.
Egout du toit :	Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.
Emplacements réservés:	acement délimité par le PLU en vue d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.
Emprise publique	Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée, ligne de métro, espace vert), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.

Emprise au sol :	Projection sur le terrain naturel du (ou des) bâtiment(s) exclusion faite : <ul style="list-style-type: none"> - des marquises de petites dimensions - des balcons de moins de 1 m de profondeur - des escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée - des corniches - des débords de toit
Espaces boisés classés :	Bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non à régime forestier, enclos ou non attenants à des habitations, arbres isolés, haie et plantations d'alignement, que le plan local d'urbanisme peut classer afin d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la projection ou la création des boisements.
Espace libre :	Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions. Sont exclus des espaces libres les allées, circulations automobiles et surfaces destinées au stationnement.
Espace vert :	Espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres et des arbustes d'essences variées.
Espace vert à préserver :	Les espaces verts à préserver sont des espaces à protéger, composés un ensemble intéressant un ou plusieurs terrains. Ils constituent une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale. Ils sont délimités au plan et sont répertoriés, avec l'indication de leur superficie en annexe au règlement. Leur superficie inclue des éléments tels qu'allées, voies d'accès, éléments décoratifs. La protection de l'unité d'un espace vert à préserver interdit toute modification de nature à compromettre sa qualité paysagère.
Exhaussement de sol :	Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure à 100m ² et que sa hauteur excède 2 m (C ;urb, art R. 421-19 et s.).
Façade (ou partie de façade) :	Ensemble des ouvrages ou parties d'ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment L'existence d'une baie principale qualifie de principale toute la façade qui la comporte. Seront considérées comme façades différentes des façades non parallèles, ou si elles le sont dont les nus décrochent de 0.80 m minimum.

Faîtage	Poutre qui supporte la partie supérieure des chevrons d'une charpente et, par extension, sommet d'une toiture.
Grille à barreaudage vertical :	Barrière composée de barreaux verticaux et parallèles solidaires de barres horizontales.
Hauteur :	Différence d'altitude entre le sol naturel et le point haut de la construction, qui peut être l'égout du toit, le faîtage ou l'acrotère selon les prescriptions du plan local d'urbanisme. Cette hauteur est mesurée en tout point par rapport : <ul style="list-style-type: none"> - au sol fini pour l'article 8 - par rapport au niveau du trottoir pour les saillies sur l'alignement autorisées à l'article 6. Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de façade est mesurée jusqu'à une horizontale médiane située entre le faîtage et l'égout du toit le plus élevé.
Héberge :	En limite de propriété, ligne qui correspond à la limite du mur d'un bâtiment implanté sur limite séparative. Les murs de clôtures et les clôtures ne rentrent pas dans la définition des héberges.
ilot	Partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.
Implantation:	Emprise que le bâtiment occupe au niveau du sol et du sous-sol.

Jours de souffrance :	<p>Percement, dans une façade, qui apporte la lumière dans un local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur.</p> <p>Le Code civil en régleme nte strictement la position, la composition et la dimension (C civ, art. 675 et s.) en limite séparative.</p> <p>Au sens du présent règlement, lorsque sont autorisés des jours de souffrance sur des façades situées en retrait des limites séparatives, ces ouvertures seront également établies de telle sorte qu'elles apportent la lumière dans le local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur. Ces jours de souffrance ne pourront de plus être situés qu'à 2,60 m au moins au-dessus du plancher si la pièce se situe au rez-de-chaussée, et à 1,90 m au moins au-dessus du plancher pour les pièces situées en étages.</p>
Limites séparatives de propriété:	Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.
Lucarne :	Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner le jour et l'air aux locaux sous combles.
Marge de reculeme n t :	Recul minimum ou imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
Nivellement Général de la France (côte NGF) :	Il s'agit de l'altitude orthométrique de référence NGF69. Certaines côtes figurant au P.L.U sont rattachées au Nivellement Général de la France (cotes NGF).
Parcelle :	C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.
Pénétrations	Traitement en creux situé sous le plan de la toiture, mais non couvertes par celle-ci.
Pièces principales :	Toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue.

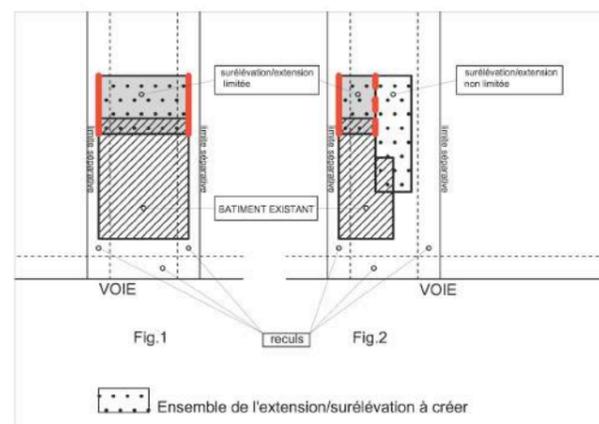
Pièces secondaires :	<p>Sont considérées comme pièces secondaires, celles ne répondant pas à la définition de pièces principales, notamment en ce qui concerne l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cuisines - les salles d'eau - les cabinets d'aisance - les buanderies - les dégagements et les escaliers - les dépendances - les lingerie s - les celliers -
Pignon :	Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.
Pleine terre :	<p>Un espace est considéré comme étant de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol, et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.</p> <p>Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants ou non à des constructions en élévation, quelle que soit la profondeur desdits locaux.</p>
Règles graphiques :	Ce sont des règles de constructions dessinées.
Saillies :	Toute partie ou élément de construction qui dépasse un plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe
Secteur de plan de masse :	Zone assujettie à une réglementation spécifique (notamment en ce qui concerne l'implantation, la volumétrie et la destination des bâtiments susceptibles d'être construits) précisant le caractère de la zone et reprenant l'intégralité des articles du plan local d'urbanisme
Service d'intérêt collectif :	Sont notamment considérés comme des services d'intérêt collectif les foyers, résidences pour étudiants, travailleurs, personnes âgées, les cliniques privées et les établissements d'enseignement.

Précision sur l'application de la règle relative aux extensions / surélévations d'une construction non conforme aux articles 6 et 7 (zones concernées : UB, UC, UEabc et UEdl) :

Les surélévations et/ou extensions d'un bâtiment à destination unique d'habitation ne respectant pas les règles du présent PLU en ce qui concerne les prescriptions des articles 6 et 7 des zones concernées et qui sont toutefois autorisées dès lors qu'elles ne dépassent pas 30 % de la SHON existante à la date de l'approbation du PLU sont définies de la manière suivante :

Dès lors qu'une partie du bâtiment existant n'est pas conforme, la règle s'applique à l'ensemble du volume nouveau créé à l'intérieur du prolongement des murs existants mal implantés (fig. 1), ou à l'ensemble de celui créé à l'intérieur du prolongement d'un mur mal implanté existant et de celui du prolongement du mur bien implanté existant le plus proche de celui-ci (fig. 2).

SCHEMAS





Il s'agit de zones d'habitat de type pavillonnaire.

ARTICLE UEd.I.1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. L'implantation d'installations classées nouvelles, la transformation et l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article UEd.I.2.
2. L'habitation (partie habitable seulement, accessoires exclus, tels hall d'entrée, ...) en rez-de-chaussée sur rue sur les voies repérées au document graphique: "commerces ou services obligatoires en rez-de-chaussée".
3. Le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez de chaussée dans le périmètre délimité sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7^e bis du code de l'urbanisme, sauf vers les équipements publics.
4. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux services publics.
5. Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.421-19k ou une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23f du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
6. Les constructions destination d'industrie, à destination principale d'entrepôt.
7. Les dépôts de véhicules nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.421-19j ou une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23e du Code de l'Urbanisme, sauf pour les services publics.
8. Le stationnement de caravanes et l'aménagement de camping et de caravaning.
9. La transformation vers l'habitation, avec ou sans constitution de SHON, des annexes, garages, accolés ou non à un bâtiment principal ou débordant de celui-ci, situées dans les marges de recullement fixées à l'article UEdI7

ARTICLE UEd.I.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2. L'extension et la transformation des installations classées existantes est admis à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
3. A l'exception des garages, annexes, la construction sur une même unité foncière de bâtiments autres que ceux nécessaires aux services d'intérêt collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ainsi qu'aux services publics est autorisée de la manière suivante:
 - pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m² : 1 bâtiment principal.
 - pour les terrains d'une superficie supérieure à 500 m² : 1 bâtiment principal par tranche entière de 500 m².
4. Dans la limite du COS autorisé, les bâtiments à destinations de bureaux, d'hôtel, d'artisanat ou de commerce et leurs annexes sont admis s'ils présentent une surface hors œuvre nette inférieure ou égale à 250 m² sur l'unité foncière. En cas d'extension de bâtiments à destination bureaux, d'hôtel, d'artisanat ou de commerce existants à la date d'approbation du P.L.U., une surface hors œuvre nette supplémentaire égale à 30 % de celle existante à cette même date est permise dans la limite de 250 m² sur l'unité foncière et du COS autorisé.
5. L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7^e, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection, caractères qui doivent être maintenus. Par principe, la démolition de ces constructions est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant ruine. Par exception, la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.
6. Dans les secteurs soumis à risque d'inondation repérés au document graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont de plus soumis aux dispositions particulières édictées par le Plan de Protection des Risque d'Inondation de la Seine dans les Hauts de Seine (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.
7. Les prescriptions figurant dans la fiche d'information relative à la canalisation de gaz doivent être respectées dès lors que les constructions, installations, ouvrages et travaux sont situés dans le secteur concerné figurant sur le plan (fiche et carte jointes au présent règlement).
8. Les annexes, garages, isolés ou accolés, des bâtiments à usage destination principale unique d'habitation ne sont autorisées que s'ils ne comportent qu'un plancher bas, sauf cas visé au 3.2.c de l'article UEdI6
9. L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.
10. En cas de réalisation d'un programme de logement égal ou supérieur à 900 m² SHON, un pourcentage minimum de 30 % de la SHON de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux PLUS et/ou PLS.

ARTICLE UEd.I.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1- CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ainsi qu'en tant que de besoin au ramassage mécanique des ordures ménagères, déménagement, livraisons... La largeur minimale de la voie doit être de 3,00 m.

Voies nouvelles : Elles devront avoir 5 m de largeur minimum. Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

2- CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante jusqu'à celle-ci, d'une largeur minimale de 3.00 m.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies ouvertes au public sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade, sauf en cas d'aire de stationnement prévue au 3.2.c de l'article UEdI6 où un accès supplémentaire peut être autorisé sur la façade concernée. Chaque accès étant lui-même limité à une largeur de 4 m maximum.

3- L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.

ARTICLE UEdI 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et les conditions de stockage des déchets

1- EAU

Pour qu'un terrain soit constructible, celui-ci doit être raccordé ou raccordable au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

2.1- Raccordement :

Toute construction ou installation, tout lotissement ou groupement d'habitations devra être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement Municipal d'Assainissement en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'à un regard situé en limite intérieure du domaine privé, sauf prescription différente du Règlement Municipal d'Assainissement en vigueur.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

2.2- Eaux usées :

Eaux ménagères

Toute construction, y compris extension devra être obligatoirement raccordée au réseau collectif d'assainissement public, que cet assainissement soit effectué de façon gravitaire ou après relèvement individuel.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques doivent respecter les exigences du Règlement Municipal d'Assainissement, notamment en ce qui concerne leur composition ; au besoin, ces eaux feront l'objet d'un pré traitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

2.3- Eaux pluviales :

Toute nouvelle construction ainsi que les extensions et changements de destination de constructions existantes devront obligatoirement respecter les prescriptions du Règlement Municipal d'Assainissement en vigueur. Ce dernier prévoit en effet des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec, sous certaines conditions de surface :

- l'infiltration des eaux pluviales de toiture dans le sous-sol si ce dernier est perméable, conformément aux dispositions de la carte de perméabilité annexée au Règlement Municipal d'Assainissement, ou, dans le cas contraire, la rétention de ces eaux avec débit limité vers le réseau d'assainissement,

- la limitation du débit des eaux pluviales de l'ensemble de la parcelle.

Les règles qui précisent les conditions de mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux pluviales et leurs caractéristiques sont précisées dans le Règlement Municipal d'Assainissement.

2.4- Exutoires des eaux de ruissellement :

(ruisseaux permanents ou non permanents)

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Afin d'assurer le libre écoulement des eaux, l'installation de clôtures étanches dans l'axe ou en travers des exutoires des eaux de ruissellement à ciel ouvert est interdite.

En bordure des exutoires à ciel ouvert permanents ou non permanents situés à l'intérieur du domaine privé, les constructions seront implantées à 4 m par rapport à l'axe de l'exutoire.

En bordure des canalisations à usage public, la construction sera implantée de manière à permettre l'entretien ou le remplacement desdites canalisations.

3- AUTRES FLUIDES :

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée en souterrain aux divers réseaux publics de distribution (électricité, téléphone, télévision par câble...).

4- L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.

5- STOCKAGE DES DECHETS :

Il sera créé à l'occasion de toute construction ou de changement de destination de locaux, sauf en cas de création de conteneurs enterrés adaptés aux besoins de la ou des constructions, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

En cas d'habitat, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, les locaux seront dimensionnés à raison de 0,80 m² minimum par logement dans le cas d'habitat de type collectif.

Dans les autres cas, y compris pour les services d'intérêt collectif, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

Des locaux ou emplacements séparés seront créés pour chacune des destinations des constructions.

ARTICLE UE d.I 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Les terrains sont constructibles s'ils présentent les caractéristiques suivantes :

1. Zone-UEd :

- 1.1 Terrains bâtis existant à la date d'approbation du PLU à destination unique d'habitation à la date d'approbation du PLU, le ou les bâtiments existants pouvant être soit conservés, soit démolis en tout ou partie pour la réalisation d'une construction à destination unique d'habitation :
 - posséder une superficie minimale de 300 m²,
- 1.2 Terrains non bâtis ou formés après la date d'approbation du PLU :
 - posséder une superficie minimale de 500 m².

Les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 95 % de celle définie ci-dessus sont également constructibles.

- 1.3 Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains ne respectant pas ces règles uniquement en cas d'agrandissement d'une construction à destination unique

d'habitation existante et/ou de la construction d'annexes, garages, isolées ou non, ne comportant qu'un plancher bas y compris les auvents sur poteaux destinés à protéger un stationnement, dépendant d'une construction à usage d'habitation existante.

Le total cumulé du (ou des) agrandissement(s) et des annexes construites sera égal au maximum à 30 % de la SHON de la construction à destination unique d'habitation, existante à la date d'approbation du PLU, à modifier et dans la limite du COS autorisé, avec un minimum de 20 m² toujours accepté également dans la limite du COS autorisé si le résultat de l'application des 30 % est inférieure à 20 m². Les annexes isolées ou non ne pourront dépasser une emprise au sol de 20 m².

2. Zone UEI :

Il n'est pas fixé de règle.

3. L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés, dès lors qu'ils sont soumis à déclaration ou à autorisation.

4. Dans le cas de la division soumise à déclaration ou à autorisation de terrain(s) bâti(s) en vue de créer de nouveaux terrains à bâtir, et à l'exception des lots destinés aux équipements d'accompagnement d'un lotissement pour lesquels il n'est pas fixé de règle au présent article, si un ou plusieurs des terrains issus de la division, y compris les lots bâtis détachés, ne sont pas conformes à la superficie minimale, l'ensemble de ceux-ci seront inconstructibles.

ARTICLE UE d.I 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

1- ZONE UEd:

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 4 m de la limite d'emprise ou de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées.

2- ZONE UEI:

Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise ou de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées de la manière suivante :

Zone UEI 1:

- avec une marge de recul minimum de 4 m par rapport aux rues Ampère, Anatole France, Berlioz et Arago,
- avec une marge de recul minimum de 5 m par rapport aux autres voies.

Zone UEI 2:

- avec une marge de recul minimum de 3 m.

Zone UEI 3:

- avec une marge de recul minimum de 4 m par rapport aux rues du Mont Valérien (coté des numéros impairs) et Gallieni,
- avec une marge de recul minimum de 3 m par rapport aux autres voies.

Zone UEI 4:

avec une marge de recul minimum de :

- voies privées : la façade doit être à l'alignement de la voie sur une distance d'au moins 3 mètres, ou en recul total de 1 m minimum.
- voies publiques : Rue des Hibiscus et des Basses Grandes Terres: recul de 1 m minimum ; rue Dumouriez : recul de 2 m minimum entre la rue des Alizés et la rue de la Croix du Sud, et 6 m pour le reste de la voie ; avenue de Fouilleuse: recul de 3 m minimum.

Zone UEI 5:

- la façade doit être à l'alignement de la voie sur une distance d'au moins 3 mètres, ou en recul total de 1 m minimum.

3- ENSEMBLE DES ZONES :

3.1. Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises et les auvents de petite dimension (0,80 m de profondeur maximum pour les auvents),
- Les balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m.
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

3.2. Peuvent être implantés dans la marge de reculement :

- les postes de transformation électrique.
- une seule annexe d'une hauteur maximale de 2.80 m (au faitage ou à l'acrotère) et d'une emprise au sol maximale de 20 m².
- Les travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30 m au plus.

3.3. L'extension et la surélévation d'un bâtiment principal existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus, est autorisée à condition d'améliorer l'aspect des constructions et de ne pas aggraver la non conformité à la règle. Les annexes, garages, accolés ou non à un bâtiment principal ou débordant de celui-ci ne bénéficient pas de ces dispositions.

Le total de la surélévation et de l'extension ne pourra dépasser 30 % de la SHON existante du bâtiment à modifier à la date d'approbation du PLU avec un minimum de 20 m² toujours accepté si le résultat de l'application des 30 % est inférieur à 20 m² et dans la limite du COS autorisé.

La même disposition est applicable en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

L'application de cette règle est précisée dans les définitions.

3.4. Sont autorisés dans la marge de reculement la réalisation uniquement de vérandas, sous les conditions cumulées suivantes :

- quelles soient implantées à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 0,50 m
- qu'elles soient à destination exclusive de commerce et accolées à un commerce existant sur la parcelle,
- que leur toiture soit située au plus haut au niveau du plancher haut du rez de chaussée de ce commerce, et avec une hauteur maximum de 3 m par rapport au terrain naturel.

3.5. L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.

ARTICLE UE d.I 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- ZONE UEd

Sauf dans les cas cités au paragraphe 1.2. et 1.3., les constructions au-dessus du terrain naturel doivent s'implanter en retrait des limites séparatives conformément aux dispositions ci-dessous :

1.1- Définition du retrait par rapport aux limites séparatives :

1.1.1-

Dispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies principales:

La distance comptée horizontalement et mesurée normalement de tout point d'une façade ou partie de façade comportant une baie principale à une limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 6 m. Ce minimum est porté à 8 m au delà de la (ou les) bande(s) de 29 m

de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou de chacune des voies situées sur le territoire communal desservant la propriété.

- 1.1.2- Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies principales et à l'implantation des piscines découvertes.
La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou partie de façade à une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 3 m dans la (ou les) bande(s) de 29 m définie(s) ci-dessus et porté à 8 m au-delà.
La structure et les accessoires des piscines découvertes doivent être implantés à une distance minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 1.1.3- La distance comptée horizontalement entre la base d'une baie de toit et la limite séparative doit être au minimum de 6m. Cette distance est réduite à 3m en cas de baie de toit de pièce secondaire. A défaut, la base de cette baie doit être positionnée à 1.90m minimum du plancher de la pièce.
- 1.1.4- Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :
- les marquises et les auvents de petites dimensions (0,80 m de profondeur maximum pour les auvents),
 - Les balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m,
 - les corniches,
 - les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
 - Les débords de toit.

1.2- Dispositions relatives à l'implantation sur limite séparative

- 1.2.1- Pour toute propriété et compte tenu des bâtiments existants, n'est autorisée au-dessus du terrain naturel qu'un seul bâtiment principal implanté sur une seule et même limite séparative, à condition d'être situé dans une bande de 29 m telle que définie au paragraphe 1.1.1. ci-dessus, et qu'il s'accroche à un bâtiment principal voisin contigu (annexes accolées ou débordantes exclus), en bon état, existant sur le terrain voisin, et s'inscrive dans les héberges existantes de ce bâtiment avec dépassement vertical toujours autorisé mais sans aucun dépassement latéral.
Toutefois, une annexe peut être implantée en limites séparatives sans dépasser une hauteur maximale de 2.80 m et une emprise de 20 m².

1.3- Règles particulières

- 1.3.1- N'est autorisée qu'une seule annexe d'une hauteur maximale de 2.80 m (au faitage ou à l'acrotère) et d'une emprise maximale de 20 m².
- 1.3.2- Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaires ou hospitalier et aux services publics pourront s'implanter en limite ou en recul.

2- ZONES UEL :

2.1- Zones UEI1, UEI2 et UEI3 :

- 2.1.1- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est inférieure ou égale à 7 m :
Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées sur deux limites séparatives.
- 2.1.2- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 7 m et inférieure ou égale à 10,50 m :
Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées sur une limite séparative uniquement.

- 2.1.3- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 10,50 m :
Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

2.2- Zones UEI4 et UEI5 :

Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées sur une limite séparative uniquement.

2.3- Toutes zones UEI :

- 2.3.1- Dispositions relatives à l'implantation sur limite séparative :

Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées sur limite séparative, si :

- la façade sur limite ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance, les autres façades devant être conformes aux dispositions du paragraphe 2.3.2 ;
- le rampant de la toiture faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baie de toit située en tout ou partie en dessous ;
- d'une hauteur de 1,90 m au dessus du plancher de la pièce éclairée et ;
- d'une hauteur de 2,60 m si le plancher de la pièce éclairée est le rez de chaussée.
- N'est autorisée qu'une seule annexe d'une hauteur maximale de 2.80 m (au faitage ou à l'acrotère) et d'une emprise au sol maximale de 20 m.

- 2.3.2- Définition du retrait par rapport aux limites séparatives

Dispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies principales:
La distance comptée horizontalement et mesurée normalement de tout point d'une façade ou partie de façade comportant une baie principale à une limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 6 m.

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies principales de pièces principales: La distance comptée horizontalement et mesurée normalement de tout point d'une façade ou partie de façade à une limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 3 m.

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies de pièces principales:

La distance comptée horizontalement et mesurée normalement de tout point d'une façade ou partie de façade à une limite séparative, doit être au moins égale à 1,90 m.

La distance comptée horizontalement entre la base d'une baie de toit et la limite séparative doit être au minimum de 6m. Cette distance est réduite à 3 m en cas de baie de toit de pièce secondaire. A défaut, la base de cette baie doit être positionnée à 1.90 m minimum du plancher de la pièce.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises et les auvents de petites dimensions (0,80 m de profondeur maximum pour les auvents),
- Les balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m,
- les corniches,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les débords de toit.

3- Dispositions diverses en toutes Zones (UEd, ET UEL1 à 5)

sont autorisées :

3.1- Dans une bande de 29 m telle que définie au paragraphe 1.1.1. :

a) Dans la limite du COS autorisé, la surélévation égale au maximum à 30 % de la SHON existante du bâtiment à surélever à la date d'approbation du présent PLU avec un minimum de 20 m² toujours accepté et dans la limite du COS autorisé si le résultat de l'application des 30 % est inférieure à 20 m², d'un bâtiment à destination unique d'habitation ne respectant pas les règles ci-dessus, est autorisée à condition que la façade de la partie surélevée, mal implantée se fasse dans le prolongement vertical du mur existant mal implanté et que la partie en surélévation mal implantée ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance. Les annexes, garages, accolés ou non à un bâtiment principal ou débordant de celui-ci ne bénéficient pas de ces dispositions.

b) Dans la limite du COS autorisé, l'extension égale au maximum à 30 % de la SHON existante du bâtiment à agrandir à la date d'approbation du présent PLU avec un minimum de 20 m² toujours accepté et dans la limite du COS autorisé si le résultat de l'application des 30 % est inférieure à 20 m², d'un bâtiment à destination unique d'habitation dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants mal implantés à condition que les façades mal implantées, créées dans ce prolongement ne comportent pas d'ouverture autre que des jours de souffrance. L'extension doit être réalisée sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée. Les annexes, garages, accolés ou non à un bâtiment principal ou débordantes de celui-ci ne bénéficient pas de ces dispositions.

c) Le total des surélévations et extensions ne pourra dépasser 30 % de la SHON existante du bâtiment à modifier à la date d'approbation du PLU avec un minimum de 20 m² toujours accepté comme précisé ci-avant et dans la limite du COS autorisé.

d) La même disposition est applicable en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

e) L'application de cette règle est précisée dans les définitions.

3.2- Au delà de la bande de 29 m telle que définie au paragraphe 1.1.1. :

Les dispositions du paragraphe 3.1- sont applicables dans les mêmes conditions au-delà de la bande de 29 m, sans toutefois permettre les extensions dans le prolongement des façades existantes implantées sur limite séparative au de-là des héberges existantes d'un bâtiment principal voisin contigu (ses annexes, garages, accolés ou débordants exclus) implanté sur limite séparative dans les mêmes conditions.

- En présence d'un bâtiment principal contigu implanté sur limite séparative, les agrandissements latéraux sont autorisés sur limite séparative dans le prolongement des murs existants mais sans dépassement latéral des héberges voisines. En cas d'agrandissement latéral projeté au-delà des héberges voisines, la façade devra observer un recul au moins égal à la hauteur de cette façade ou partie de façade avec un minimum de 3 m ; les surélévations sont autorisées dans les héberges existantes, avec dépassement vertical toujours autorisé, mais sans aucun dépassement latéral.

- En l'absence d'un bâtiment principal contigu implanté sur limite séparative, les surélévations sont seules autorisées sur limite séparative et les agrandissements latéraux sont autorisés en observant également un recul au moins égal à la hauteur de cette façade ou partie de façade avec un minimum de 3 m.

- Les extensions mal implantées réalisées en application du présent paragraphe (3.2) ne peuvent comporter que des jours de souffrance.

3.3- Dans une bande de 29 m telle que définie au paragraphe 1.1.1., les constructions au-dessus du terrain naturel pourront être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R. 471-1 du Code de l'urbanisme.

3.4- Peuvent être implantés dans la marge de reculement :

- les postes de transformation électrique.
- en recul de 2 m minimum de la limite séparative : les annexes des constructions à destination usage unique d'habitation ne comportant qu'un plancher bas et d'une hauteur de 2,80 m maximum ainsi que les auvents sur poteaux destinés à protéger un stationnement d'une hauteur de 2,60 m maximum.
- Les aires de stationnement couvertes ou non couvertes autorisées au 3.2.d) de l'article UEdI6 doivent être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0.30 m au plus.

3.5- L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.

3.6- Lorsque les constructions comportent une toiture terrasse accessible, tout point de la partie accessible de la terrasse doit être en retrait de la limite séparative à une distance comptée horizontalement et mesurée normalement au moins égale à la hauteur du plancher de la terrasse augmentée de 1,90 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite à 3 m si un mur pare vue de 1,90 m de hauteur minimum par rapport au plancher de la terrasse est érigé en limite de la zone accessible, ainsi qu'un prolongement de 0,60 m minimum dépassant au delà de la dite partie accessible.

ARTICLE UE d.I 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même propriété, est autorisée à condition :

1.1 Qu'en tout point de chaque façade ou partie de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade ou partie de façade d'un autre bâtiment de hauteur différente, soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de 6 m si la façade ou partie de façade la plus basse comporte des baies principales,
- à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus basse avec un minimum de 6 m si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade ou partie de façade la plus haute en comporte,
- à la plus grande des hauteurs prise entre celle de la façade ou partie de façade la plus basse et celle de la moitié de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3 m si les deux façades ou parties de façade ne comportent pas de baies principales.

1.2 Qu'en tout point de chaque façade ou partie de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade ou partie de façade d'un autre bâtiment de hauteur identique, soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade ou partie de façade, si chacune des façades ou parties de façade de hauteur identique comporte des baies principales, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- à la hauteur de la façade ou partie de façade, si l'une de celle-ci ne comporte pas de baies principales et que la façade ou partie de façade de hauteur identique en comporte, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade, si les deux façades ou parties de façade de hauteurs identiques ne comportent pas de baies principales, laquelle distance ne peut être inférieure à 3 m.

1.3 Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 3 m.

1.4 Pour les annexes isolées des constructions à destination unique d'habitation, ne comportant qu'un plan cher bas et d'une hauteur maximale de 2.80 m (au faîtage ou à l'acrotère), les règles précédentes ne s'appliquent pas mais elles devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux autres bâtiments.

1.5 Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0.30 m au plus.

2- SONT EXCLUS DE CES REGLES DE REcul LES ELEMENTS D'ARCHITECTURE SUIVANTS :

- Les marquises et les auvents de petites dimensions (0,80 m de profondeur maximum pour les auvents),
- Les balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m,
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les corniches,
- Les débords de toit.

3- DANS TOUTES LES ZONES :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier et aux services publics.

ARTICLE UE d.I 9 Emprise au sol des constructions

1- Zones UEd, UE1, UE2 ET UE3 :

Y compris les bâtiments annexes et les emprises des piscines découvertes dépassant du terrain naturel de 0,60 m ou plus, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder les valeurs suivantes :

40% de la superficie du terrain.

Pour les terrains supportant des constructions à destination unique de commerce situées dans l'un des périmètres délimités sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme l'emprise au sol est fixée à 45 % de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier et aux services publics.

2 - ZONES UEI4 ET UEI5 :

Il n'est pas fixé de règle.

3- ENSEMBLE DES ZONES :

L'emprise au sol des constructions nouvelles situées au-dessus du terrain naturel ne peuvent pas empiéter sur les périmètres délimités au document graphique et indiqués " espace libre existant ou à créer ", à l'exception d'édicules de ventilation et de sortie piétonne de stationnement souterrain ainsi qu'en limite séparative uniquement une seule annexe isolée, d'une superficie maximum de 5 m² et d'une hauteur maximum de 2.80 m. Les travaux confortatifs sans agrandissement sont autorisés sur les constructions existantes.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ainsi qu'aux services publics, un bâtiment principal y compris les autres éventuels

bâtiments ou annexes, garages, accolés ou débordants ne pourra dépasser 200 m² d'emprise au sol pour la destination unique de commerce et de 150 m² pour les autres destinations.

Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30 m au plus.
- aux terrains dont l'emprise au sol est dépassée, où il est autorisé une emprise au sol supplémentaire de 3 % de la superficie du terrain, limitée à 100 m², à usage exclusif de stationnement de vélos et/ou de véhicules électriques (et/ou de leur rechargement) et/ou de locaux destinés à recevoir les déchets. En cas de logement, cette possibilité n'est autorisée qu'à partir de 5 logements et plus.

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.

4. Exceptions :

Ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article :

- Les piscines dont la hauteur ne dépasse pas 0, 60 m comptée à partir du sol naturel ;
- Les terrasses dont la hauteur ne dépasse pas 0, 60 m comptée à partir du sol naturel ;
- les balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m.

ARTICLE UE d.I 10 Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions, hormis les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité ne pourra dépasser :

- 8 m à l'égout du toit ou au brisis dans le cas de toiture à la Mansart.
- 10 m au faîtage.

2. En cas de toitures terrasse la hauteur sera limitée à 9 m à l'acrotère.

3. S'agissant des constructions existantes dépassant la limite de hauteur susvisée, la réalisation d'ascenseurs ou de monte charges extérieurs est autorisée sous les deux conditions cumulatives suivantes :

- s'ils ne dépassent pas 6m² d'emprise au sol ;
- s'ils ne dépassent pas de plus de 3 m la hauteur maximum de l'immeuble qu'ils desservent.

Règle particulière :

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'il s'agit de constructions et d'installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier et aux services publics, ou lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE d.I 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. Insertion dans le site

Il n'est pas fixé de règle.

2. Volumes

Toute construction à destination d'habitation devra présenter dans son ensemble une unité de volume, d'aspect de façade (percements, modénatures) et de toiture.

3. Toitures

Les couvertures d'aspect tôles, fibrociment, papier goudronné sont interdites.

Les toitures peuvent être de deux types :

3.1- Toiture à pente

Si les toitures présentent une pente, celle-ci doit être au minimum de 15 °.

Les toitures doivent être d'aspect tuiles, ardoises ; l'aspect cuivre est autorisé pour les pentes de 15 à 30°. et l'aspect zinc est autorisé pour les pentes de 15° et plus. Les terrasses des toitures à la Mansart ainsi que les toitures des annexes peuvent être d'aspect zinc, les vérandas d'aspect verre ou de qualité équivalente.

Les toitures végétalisées sont autorisées à l'intérieur du périmètre dénommée « périmètre à l'intérieur duquel les toitures végétalisées sont autorisées (Parc Naturel urbain) joint en fin de règlement.

3.2- Toiture terrasse

Les toitures terrasses végétalisées non accessibles sont seules autorisées sur les bâtiments principaux.

Les toitures terrasse accessibles sont autorisées, dans la limite de 60% de la superficie d'emprise au sol de l'ensemble de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier et aux services publics.

Les garde corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdit.

Les toitures terrasse sont autorisées sur les bâtiments annexes.

4. Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant pour le choix de l'aspect des matériaux que par la qualité de la finition.

L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne doit pas rester apparent ni sur les constructions, ni sur les clôtures.

Sont interdits :

- l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
- Les aspects enduits à effet rustique prononcé, (gros grain).
- Les aspects et enduits ciment gris à l'état brut.
- En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures et l'aspect préexistants devront être restitués.

L'installation sur les balcons de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit.

5. Clôtures

Clôtures sur voie :

Les clôtures à l'alignement devront comporter un soubassement d'une hauteur maximale de 80 cm à partir du trottoir, elles seront à claire-voie, constituées préférentiellement d'une grille à barreaudage vertical.

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00 m. Les piliers des portails d'entrée

et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur.

Les grilles à barreaudage ne peuvent être obturées, elles peuvent être doublées d'une haie végétale.

Lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce, afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines. Les clôtures anciennes de caractère seront préférentiellement maintenues et restaurées dans leur état d'origine. Dans ce cas, la hauteur des portails et portillons s'y insérant devront s'harmoniser avec la clôture ancienne restaurée et pourra si nécessaire dépasser la hauteur de 2m maximum autorisé dans les autres cas.

L'installation sur les clôtures de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit.

Le traitement des clôtures doit être en harmonie avec la construction principale, tant pour le choix de l'aspect des matériaux que par la qualité de la finition. Leur partie pleine seront réalisées en en aspect maçonnerie de pierre ou enduit. Les grilles seront dans un aspect de ton soutenu ou sombre. Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) et les boîtes aux lettres seront sans saillie sur l'alignement.

Clôture sur limite séparative de propriété:

La hauteur de la clôture sur les limites séparatives de propriété ne peut être supérieure à 2,00 m par rapport au terrain sur lequel elle est édifiée.

L'installation sur les clôtures visibles du domaine public de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit.

Règle particulière :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaires ou hospitalier et aux services publics

6. Divers

Antennes paraboliques

Celles-ci ne peuvent être implantées que sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades lorsque la construction en cause comporte une toiture-terrasse ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visible possible du domaine public et ne présenteront pas de risque de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.

Antennes relais de téléphonie mobile :

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Les garde-corps, rampes d'escaliers extérieurs, les parties supérieures de clôtures, doivent être d'aspect ferronnerie peinte, bois, aluminium ou laqué ton foncé.

Les dispositions du présent article ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'urbanisme. Ces matériaux, procédés ou dispositifs devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.

ARTICLE UE d.I 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Il devra être réalisé, lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement.

Les besoins en stationnement pourront être satisfaits, au besoin à l'aide de la totalité ou de partie des places préexistantes conservées.

Il existe toutefois une exception en cas d'extension :

- o si celle-ci est inférieure ou égale à 40 m² SHON, la règle n'est pas applicable.

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.

Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après:

1- Dimensions des places :

Dimension utile (dimension entre obstacle dépassant du sol de plus de 10 cm)

	Places	boxes
. longueur:	5,00 m (places doubles: 9,50m)	5,50 m
. largeur:	2,30 m	3,00 m
. dégagement:	6,00 m	6,00 m

S'agissant du dégagement, la règle ne s'applique pas si la place ou le boxe dispose d'un accès direct sur la voie.

En cas de boxes, la largeur minimale utile au niveau des portes d'entrée véhicules ne peut être inférieure à 2,50 m

2 Accès, rampes et circulations :

Dans la propriété, les accès aux aires de stationnement feront 3.00 m de largeur minimum. Les rampes accès et circulations ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Leur pente dans les 5 premiers m à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 16 % au-delà.

Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5 m.

3- Surfaces de stationnement:

Le nombre de places sera calculé sur la base de 27 m²/place. Lorsque l'application d'un pourcentage définit le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

3.1- Normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation:

Logements jusqu'à 105 m² S.H.O.N. compris :
2 places dont au minimum 1 à rez de chaussée ou en sous sol dans des bâtiments ou sous auvent.

Logements de plus de 150 m² SHON :
3 places dont au minimum 1 à rez de chaussée ou en sous sol dans des bâtiments ou sous auvent.

-de commerce :

60 % de la (SHON), minimum 2 places

-de bureaux

50 % SHON

35% de SHON dans le périmètre autour de la gare délimité sur le document graphique en application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme
Dans l'hypothèse où une parcelle est située à cheval sur ce périmètre, les prescriptions du 3.2.3 ci-dessous sont applicables.

-d'artisanat

20 % SHON

-d'entrepôt

10 % SHON

-d'hôtel

1 place pour 2 ch

-de service public et de service d'intérêt collectif :

le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

3.2- Normes maximales de stationnement des constructions à destination de bureaux

1. Dans le périmètre autour de la gare délimité sur le document graphique en application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme: 45 % de la SHON.

2. Dans le périmètre indiqué sur le document graphique et relatif au stationnement le long de la route départementale 913 en application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme: 60 % de la SHON.

3. Dans l'hypothèse où une parcelle est située à cheval sur l'un des deux périmètres visés ci-dessus pour une partie et à l'extérieur de ce périmètre pour l'autre partie, la règle suivante s'applique :

- si la surface de la partie de parcelle située dans l'un des deux périmètres visés aux 1 et 2 ci-dessus représente moins de 45 % de l'ensemble de la parcelle, les règles instituées à l'intérieur du périmètre ne s'appliquent pas ;
- si la surface de la partie de la parcelle située dans l'un des deux périmètres visés aux 1 et 2 ci-dessus est égale ou supérieure à 45 % de l'ensemble de la parcelle, les règles instituées à l'intérieur du périmètre s'appliquent à l'ensemble du terrain.

3.3- Surfaces de stationnement deux roues :

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des 2 roues doivent être d'accès facile et commode.

Habitation : 0,50m² par logement. Dans les ensembles de plus de 10 logements, il sera créé, à rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes... sur la base de 0,50 m² par logement avec un minimum de 10 m².

bureau, artisanat, commerce, entrepôt, hôtel: 2% de la superficie de la norme minimale.

autre destination: en fonction des besoins estimés.

3.4- Dispositions diverses :

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les places de stationnement commandées (places doubles) sont interdites sauf pour les logements et à condition qu'il y ait au moins une place de premier rang par logement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle qui est applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété des surfaces nécessaires au stationnement, dégagement et manœuvre des véhicules (voitures, camion, deux roues) nécessaires au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE UE d.I 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- ZONES UEd:

1.1 - A l'exception des constructions visées ci-après, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter-en espace libre majoritairement affecté en espace vert 50 % au moins de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie publique avec un minimum d'un arbre par 100 m² de terrain. Un minimum de 25 % de la superficie du terrain devra être traité en espace vert en pleine terre.

Lorsque l'emprise au sol est autorisée à 45%, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter-en espace libre majoritairement affecté en espace vert 40 % au moins de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie publique avec un minimum d'un arbre par 100 m² de terrain. Un minimum de 20 % de la superficie du terrain devra être traité en espace vert en pleine terre.

Les reculs par rapport à l'alignement, hors accès, allées et stationnements, seront traités majoritairement en espaces verts.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30 m au plus.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif scolaires, sanitaires et hospitaliers et aux services publics.

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour les règles édictées au paragraphe 1.1 du présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.

1.2- Les espaces verts à préserver au titre de l'article L 123.1-7 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique doivent être préservés et mis en valeur: toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages, ainsi que les mouvements du sol ou les changements apportés au traitement végétal de ces espaces sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à conditions

particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

1.3- Les arbres remarquables à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L 123.1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci.

2- ZONES UEI :

Les espaces libres seront traités majoritairement en espaces verts.

ARTICLE UE d.I 14 Coefficient d'Occupation du Sol

1. La valeur du COS est de 0,40.

Pour les constructions à destination unique de commerce situées dans l'un des périmètres délimités sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme, le C.O.S est fixé à 0,45.

Pour les constructions à destination mixte de commerce et d'une autre destination, à condition que cette autre destination ne dépasse par un C.O.S. de 0,40 et que les constructions soient situées dans l'un des périmètres délimités sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme, la valeur du C.O.S. est de 0,45.

2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif scolaires, sanitaires et hospitaliers et aux services publics

3. L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés, sans remettre en cause l'application de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme de gestion du COS des terrains issu de division.



Il s'agit de zones d'espaces verts, de loisirs, de sports et d'accueil divisées en 4 zones :

ULa : Hippodrome de St Cloud et golf de Saint-Cloud

ULb : Terrains de sports et espaces récréatifs situés principalement dans la plaine des Closeaux.

ULc : Autres terrains de sports.

ULf : La Seine.

ARTICLE UL1 Occupations et utilisations du sol interdites

1- ZONES ULb ET ULc :

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

1.2- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.4421-19 k ou une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 f du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

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

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

2- ZONES ULa ET ULf :

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

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

1- DANS TOUTES LES ZONES :

1.1- Les aménagements et ouvrages nécessaires aux différents réseaux

1.2- Dans les secteurs soumis à risque d'inondation repérés au document graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont de plus soumis aux dispositions particulières édictées par le Plan de Protection des Risque d'Inondation de la Seine dans les Hauts de Seine (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.

1.3- Les prescriptions figurant dans la fiche d'information relative à la canalisation de gaz doivent être respectées dès lors que les constructions, installations, ouvrages et travaux sont situés dans le secteur concerné figurant sur le plan (fiche et carte jointes au présent règlement).

2- EN ZONES ULb ET ULc :

2.1- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.2- L'extension ou la transformation des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration sont admises à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

2.3- L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7°, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçues pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection, caractères qui doivent être maintenus. Par principe, la démolition de ces constructions est interdite sauf en cas d'application de la législative relative aux édifices menaçant ruine.

Par exception, la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

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

- répondent à la vocation de sport ou de loisir qui est celle de la zone
- ou constituent les structures d'accueil et d'accompagnement indispensables à l'exploitation et à la maintenance de la zone de sport et de loisir (par exemple logement de gardien, restaurant, hôtel, bar,...).

2.5- Les aménagements, constructions ou travaux publics nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure routière.

3- EN ZONE ULa

3.1- L'aménagement et le confortement sans extension des constructions existantes dans le volume existant, à condition que les bâtiments:

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

3.2- La reconstruction sur place des bâtiments existants à condition qu'elle se réalise dans un volume identique et qu'elle corresponde à la vocation de sport ou de loisir de la zone.

4- EN SECTEURS ULb ET ULf

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

ARTICLE UL3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ainsi qu'en tant que de besoin au ramassage mécanique des ordures ménagères, déménagement, livraisons... La largeur minimale de la voie doit être de 3,50 m.

Voies nouvelles : lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

2- CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante jusqu'à celle-ci, d'une largeur minimale de 3.50 m.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies ouvertes au public sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade.

ARTICLE UL4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

1- EAU

Pour qu'un terrain soit constructible, celui-ci doit être raccordé ou raccordable au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

2.1- Raccordement :

Toute construction ou installation, tout lotissement ou groupement d'habitations devra être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement Municipal d'Assainissement en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'à un regard situé en limite intérieure du domaine privé, sauf prescription différente du Règlement Municipal d'Assainissement en vigueur.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

2.2- Eaux usées :

Eaux ménagères

Toute construction, y compris extension devra être obligatoirement raccordée au réseau collectif d'assainissement public, que cet assainissement soit effectué de façon gravitaire ou après relèvement individuel.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques doivent respecter les exigences du Règlement Municipal d'Assainissement, notamment en ce qui concerne leur composition ; au besoin, ces eaux feront l'objet d'un pré traitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

2.3- Eaux pluviales :

Toute nouvelle construction ainsi que les extensions et changements de destination de constructions existantes devront obligatoirement respecter les prescriptions du Règlement Municipal d'Assainissement en vigueur. Ce dernier prévoit en effet des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec, sous certaines conditions de surface :

1. l'infiltration des eaux pluviales de toiture dans le sous-sol si ce dernier est perméable, conformément aux dispositions de la carte de perméabilité annexée au Règlement Municipal d'Assainissement, ou, dans le cas contraire, la rétention de ces eaux avec débit limité vers le réseau d'assainissement,
2. la limitation du débit des eaux pluviales de l'ensemble de la parcelle.

Les règles qui précisent les conditions de mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux pluviales et leurs caractéristiques sont précisées dans le Règlement Municipal d'Assainissement.

2.4- Exutoires des eaux de ruissellement :

(ruisseaux permanents ou non permanents)

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Afin d'assurer le libre écoulement des eaux, l'installation de clôtures étanches dans l'axe ou en travers des exutoires des eaux de ruissellement à ciel ouvert est interdite.

En bordure des exutoires à ciel ouvert permanents ou non permanents situés à l'intérieur du domaine privé, les constructions seront implantées à 4 m par rapport à l'axe de l'exutoire.

En bordure des canalisations à usage public, la construction sera implantée de manière à permettre l'entretien ou le remplacement des dites canalisations.

3- AUTRES FLUIDES :

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée en souterrain aux divers réseaux publics de distribution (électricité, téléphone, télévision par câble...).

4- STOCKAGE DES DECHETS :

Il sera créé à l'occasion de toute construction ou de changement de destination de locaux, sauf en cas de création de conteneurs enterrés adaptés aux besoins de la ou des constructions, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

En cas d'habitat, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, les locaux seront dimensionnés à raison de 0,80 m² minimum par logement dans le cas d'habitat de type collectif.

Dans les autres cas, y compris pour les services d'intérêt collectif, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

Des locaux ou emplacements séparés seront créés pour chacune des destinations des constructions.

ARTICLE UL5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les dispositions des paragraphes suivants ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0.30 m au plus ;
- aux balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m.

Les constructions doivent être implantées :

Zone Ula : à l'alignement, ou en retrait, à l'identique de l'implantation existante

Zone ULb : à 10 m minimum de l'alignement des voies

Zone ULc : à 4 m minimum de l'alignement des voies

Zones ULb et ULc :

- à 5 m des emprises de l'autoroute A86

- à l'alignement ou en recul de 1m mini pour les constructions et installations nécessaires aux services publics

Zone ULf : à l'alignement de la voie terrestre ou en recul de 0,50 m minimum.

ARTICLE UL7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions des paragraphes suivants ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0.30 m au plus ;
- aux balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m.

Les constructions doivent être implantées :

- **Zone Ula :** à l'alignement, ou en retrait, à l'identique de l'implantation existante
- **Zone ULb :** en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur maximum de la façade ou partie de façade correspondante avec un minimum de 10 m,

- **Zone ULc :** - sur limite séparative pour les constructions annexes (vestiaires, sanitaires...) d'une hauteur de façade sur limite séparative inférieure à 3,20 m

- en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur maximum de la façade ou partie de façade correspondante avec un minimum de 10 m pour les autres constructions,

- **Zones ULb et ULc :** les installations nécessaires aux services publics s'implanteront sur limite séparative, ou en retrait d'une distance au moins égale à la hauteur maximum de la façade ou partie de façade correspondante avec un minimum de 3 m.

- **Zone ULf :** sans objet (dans cette zone, il n'existe pas de limite séparative).

ARTICLE UL8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même propriété, est autorisée à condition :

Qu'en tout point de chaque façade ou partie de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade ou partie de façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de 4 m.

SONT EXCLUS DE CES REGLES DE REcul LES ELEMENTS D'ARCHITECTURE SUIVANTS :

- Les marquises de petites dimensions
- Les balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m,
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les corniches,
- Les débords de toit.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0.30 m au plus.

ARTICLE UL9 Emprise au sol des constructions

Sauf exception prévue à l'article 2 (reconstruction sur place dans le volume existant), l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0.30 m au plus.
- pour les terrains dont l'emprise au sol est dépassée, où il est autorisé une emprise au sol supplémentaire de 3 % de la superficie du terrain, limitée à 100 m², à usage exclusif de stationnement de vélos et/ou de véhicules électriques (et/ou de leur rechargement) et/ou de locaux destinés à recevoir les déchets. En cas de logement, cette possibilité n'est autorisée qu'à partir de 5 logements et plus.
- Les terrasses dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m comptée à partir du sol naturel ;
- les balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UL10 Hauteur maximale des constructions

Sauf exception prévue à l'article 2 (reconstruction sur place dans le volume existant), la hauteur maximale des constructions, hormis les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité, ne pourra dépasser 11 m au faitage.

ARTICLE UL11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être accepté ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. Insertion dans le site

Il n'est pas fixé de règle.

2. Volumes

Il n'est pas fixé de règle.

3. Toitures

Sont interdits:

Les toitures terrasses non accessibles, à l'exclusion des éléments de liaison et annexes des cas particuliers d'intégration au bâti environnant et des toitures terrasses végétalisées.

Les couvertures d'aspect tôles, fibrociment, papier goudronné.

Sont prescrits :

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs à vocation sportive, les toitures des autres constructions doivent être d'aspect tuiles, ardoises, zinc, cuivre ou équivalent.

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

4. Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne doivent pas rester apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

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

Sont interdits:

- L'aspect enduit à effet rustique prononcé, (gros grain).
- L'aspect enduit ciment gris à l'état brut.

En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures et l'aspect préexistants devront être restitués.

5. Clôtures

Clôtures sur voie :

Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur est comprise entre 0, 40 et 0, 80 m. Les clôtures devront présenter une teinte sombre. La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2.00 m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2.20 m de hauteur.

Lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce, afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines. Les clôtures anciennes de caractère seront préférentiellement maintenues et restaurées dans leur état d'origine. Dans ce cas, la hauteur des portails et portillons s'y insérant devront s'harmoniser avec la clôture ancienne restaurée et pourra si nécessaire dépasser la hauteur de 2m maximum autorisé dans les autres cas.

Clôture sur limite séparative de propriété:

La hauteur de la clôture sur les limites séparatives de propriété ne peut être supérieure à 2,00 m.

Toutes clôtures : il n'est pas fixé de règle pour les clôtures de sécurité.

6. Divers

Antennes paraboliques :

Celles-ci ne peuvent être implantées que sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades lorsque la construction en cause comporte une toiture-terrasse. Hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.

Antennes relais de téléphonie mobile :

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Les garde-corps, rampes d'escaliers extérieurs doivent être d'aspect ferronnerie peinte, bois, aluminium laqué ton foncé.

Les dispositions du présent article ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'urbanisme. Ces matériaux, procédés ou dispositifs devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.

ARTICLE UL12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il devra être réalisé, lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement.

Les besoins en stationnement pourront être satisfaits, au besoin à l'aide de la totalité ou de partie des places préexistantes conservées.

Il existe toutefois une exception en cas d'extension :

- o si celle-ci est inférieure ou égale à 20 m² SHON, la règle n'est pas applicable.

Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après:

1.- Dimensions des places :

Dimension utile (dimension entre obstacle dépassant du sol de plus de 10 cm)

Places	boxes
--------	-------

. longueur:	5,00 m (places doubles: 9,50m)	5,50 m
. largeur:	2,30 m	3,00 m
. dégagement:	6,00 m	6,00 m

S'agissant du dégagement, la règle ne s'applique pas si la place ou le boxe dispose d'un accès direct sur la voie.

En cas de boxes, la largeur minimale utile au niveau des portes d'entrée véhicules ne peut être inférieure à 2,50 m

2 - Accès, rampes et circulations :

dans la propriété, les accès, rampes et circulations doivent avoir les caractéristiques suivantes :

. sens unique:	3,50 m
. double sens desservant moins de 70 voitures:	3,50 m
. double sens desservant 70 voitures et plus:	6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers m à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 16 % au-delà. Le rayon de courbure intérieur des accès, rampes et circulations ne peut être inférieur à 5 m.

Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 6 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre respectivement au-dessous de 9,50 m ou 12 m.

3- Surfaces de stationnement:

Le nombre de places sera calculé sur la base de 27 m²/place. Lorsque l'application d'un pourcentage défini le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

3.1- Normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation:

0,8 place par logement dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 30 m² de surface hors œuvre nette.

1 place par logement dont la surface hors œuvre nette est comprise est égale ou supérieure à 30 m² et inférieure à 60 m² de surface hors œuvre nette.

2 places par logement dont la surface hors œuvre nette est égale ou supérieure à 60 m² et inférieure à 200 m².

3 places par logement dont la surface hors œuvre nette est égale ou supérieure à 200 m².

-de commerce :

60 % de la (SHON),
minimum 2 places

-de bureaux

50-% SHON

35% SHON dans le périmètre autour de la gare délimité sur le document graphique en application de l'article L. 123-1-12 du Code de

l'Urbanisme

Dans l'hypothèse où une parcelle est située à cheval sur ce périmètre, les prescriptions du 3.2.3 ci-dessous sont applicables.

-d'entrepôt

10 % SHON

-d'hôtel

1 place pour 2 ch

-de service public et de service d'intérêt collectif :

le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

3.2- Normes maximales de stationnement des constructions à destination de bureaux

1. Dans le périmètre autour de la gare délimité sur le document graphique en application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme: 45 % de la SHON.

2. Dans le périmètre indiqué sur le document graphique et relatif au stationnement le long de la route départementale 913 en application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme: 60 % de la SHON.

3. Dans l'hypothèse où une parcelle est située à cheval sur l'un des deux périmètres visés ci-dessus pour une partie et à l'extérieur de ce périmètre pour l'autre partie, la règle suivante s'applique :

- si la surface de la partie de parcelle située dans l'un des deux périmètres visés aux 1 et 2 ci-dessus représente moins de 45 % de l'ensemble de la parcelle, les règles instituées à l'intérieur du périmètre ne s'appliquent pas ;
- si la surface de la partie de la parcelle située dans l'un des deux périmètres visés aux 1 et 2 ci-dessus est égale ou supérieure à 45 % de l'ensemble de la parcelle, les règles instituées à l'intérieur du périmètre s'appliquent à l'ensemble du terrain.

3.3- Surfaces de stationnement deux roues :

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des 2 roues doivent être d'accès facile et commode.

habitation: 0,50m² par logement.

Bureau, commerce, entrepôt, hôtel : 2% de la superficie de la norme minimale.

autre destination: en fonction des besoins estimés.

3.4- Dispositions diverses :

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle qui est applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété des surfaces nécessaires au stationnement, dégagement et manœuvre des véhicules (voitures, camion, deux roues) nécessaires au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE UL13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1. Les espaces libres devront être agrémentés de plantations et aménagés majoritairement en espace vert en pleine terre.
2. Les dispositions du paragraphe précédent ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0.30 m au plus.
3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de conservation maximum des plantations existantes.
4. Les arbres remarquables à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L 123.1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci.
5. Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) destinés à être traités en espace vert seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

ARTICLE UL 14 Coefficient d'Occupation du Sol

- **Zone ULa:** il n'est pas fixé de COS
- **Zone ULb:** COS 0,10
- **Zone ULc:** COS 0,30
- **Zones ULb et ULc:** Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics
- **Zone ULf:** Il n'est pas fixé de COS

D2.

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



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rueil-Malmaison

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2011
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2014*

DEFINITIONS

Mot	Définition
Acrotère	Bandeau périphérique en béton ou maçonnerie qui entoure une toiture, généralement une terrasse, et destiné à recevoir un relevé d'étanchéité.
Annexes :	Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.
Baie	Ouverture, fermée ou non, ménagée pour une porte ou une fenêtre.
Baies principales :	Baies et ouvertures qui, en raison de leurs dimensions, de leur orientation, de leur conception, sont indispensables pour assurer l'éclairage et l'aération d'une pièce principale d'habitation ou de travail.
Baies secondaires :	Autres baies et ouvertures, qui sont essentiellement : Les jours de souffrance au sens du Code Civil ; Les baies desservant des pièces secondaires ; Les baies afférentes à une pièces d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies principales. En ce cas, la superficie de la ou des baies secondaires doit être inférieure la superficie de la ou des baies principales.
Bâtiment principal :	Bâtiment destiné principalement au séjour, au sommeil et à l'activité. Ne sont pas considérés comme faisant partie du bâtiment principal les annexes accolées ou leurs parties débordantes du volume du bâtiment principal. Deux bâtiments accolés ne forment un bâtiment principal que s'ils sont accolés entre eux directement, et de manière majoritaire.
Bâtiments contigus:	Bâtiments dont les corps sont attenants de manière substantielle.
Bâtiments non contigus :	Bâtiments dont les corps ne sont pas attenants

Chéneaux assis	Lucarne à ouverture à une seule pente en saillie sur le toit.
Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.):	Coefficient qui détermine la densité de construction admise et qui est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON susceptibles d'être construits par mètre carré de terrain d'assiette sur lequel est implantée la construction.
Comble :	Volumes compris entre le plancher haut (dernier plancher entièrement compris entre murs, avec ou sans pied droit) et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, le niveau comble noté « C », ne peut recevoir qu'un seul niveau habitable.
Côte NGF	Côte d'altitude. (Voir Nivellement Général de la France)
Distance mesurée normalement	Distance qui est mesurée perpendiculairement.
Distance comptée horizontalement	Distance qui est mesurée dans un plan horizontal.
Eaux pluviales	Eaux de pluies recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.
Eaux usées :	C'est l'ensemble des eaux usées : eaux ménagères et eaux provenant d'une activité.
Egout du toit :	Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.
Emplacements réservés:	Emplacement délimité par le PLU en vue d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.
Emprise publique	Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée, ligne de métro, espace vert), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.

Emprise au sol :	Projection sur le terrain naturel du (ou des) bâtiment(s) exclusion faite : - des marquises de petites dimensions - des balcons de moins de 1 m de profondeur - des escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée - des corniches - des débords de toit
Espaces boisés classés :	Bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non à régime forestier, enclos ou non attenants à des habitations, arbres isolés, haie et plantations d'alignement, que le plan local d'urbanisme peut classer afin d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la projection ou la création des boisements.
Espace libre :	Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions. Sont exclus des espaces libres les allées, circulations automobiles et surfaces destinées au stationnement.
Espace vert :	Espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres et des arbustes d'essences variées.
Espace vert à préserver :	Les espaces verts à préserver sont des espaces à protéger, composés un ensemble intéressant un ou plusieurs terrains. Ils constituent une unité paysagère à protéger pour sa qualité végétale. Ils sont délimités au plan et sont répertoriés, avec l'indication de leur superficie en annexe au règlement. Leur superficie inclue des éléments tels qu'allées, voies d'accès, éléments décoratifs. La protection de l'unité d'un espace vert à préserver interdit toute modification de nature à compromettre sa qualité paysagère.
Exhaussement de sol :	Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure à 100m ² et que sa hauteur excède 2 m (C ;urb, art R. 421-19 et s.).
Façade (ou partie de façade) :	Ensemble des ouvrages ou parties d'ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment L'existence d'une baie principale qualifie de principale toute la façade qui la comporte. Seront considérées comme façades différentes des façades non parallèles, ou si elles le sont dont les nus décrochent de 0.80 m minimum.

Faitage	Poutre qui supporte la partie supérieure des chevrons d'une charpente et, par extension, sommet d'une toiture.
Grille à barreaudage vertical :	Barrière composée de barreaux verticaux et parallèles solidaires de barres horizontales.
Hauteur :	Différence d'altitude entre le sol naturel et le point haut de la construction, qui peut être l'égout du toit, le faitage ou l'acrotère selon les prescriptions du plan local d'urbanisme. Cette hauteur est mesurée en tout point par rapport : - au sol fini pour l'article 8 - par rapport au niveau du trottoir pour les saillies sur l'alignement autorisées à l'article 6. Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de façade est mesurée jusqu'à une horizontale médiane située entre le faitage et l'égout du toit le plus élevé.
Héberge :	En limite de propriété, ligne qui correspond à la limite du mur d'un bâtiment implanté sur limite séparative. Les murs de clôtures et les clôtures ne rentrent pas dans la définition des héberges.
ilot	Partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.
Implantation:	Emprise que le bâtiment occupe au niveau du sol et du sous-sol.

Jours de souffrance :	<p>Percement, dans une façade, qui apporte la lumière dans un local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur.</p> <p>Le Code civil en régleme nte strictement la position, la composition et la dimension (C civ, art. 675 et s.) en limite séparative.</p> <p>Au sens du présent règlement, lorsque sont autorisés des jours de souffrance sur des façades situées en retrait des limites séparatives, ces ouvertures seront également établies de telle sorte qu'elles apportent la lumière dans le local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur. Ces jours de souffrance ne pourront de plus être situés qu'à 2,60 m au moins au-dessus du plancher si la pièce se situe au rez-de-chaussée, et à 1,90 m au moins au-dessus du plancher pour les pièces situées en étages.</p>
Limites séparatives de propriété:	Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.
Lucarne :	Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner le jour et l'air aux locaux sous combles.
Marge de reculeme n t :	Recul minimum ou imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
Nivellement Général de la France (côte NGF) :	Il s'agit de l'altitude orthométrique de référence NGF69. Certaines côtes figurant au P.L.U sont rattachées au Nivellement Général de la France (cotes NGF).
Parcelle :	C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.
Pénétrations	Traitement en creux situé sous le plan de la toiture, mais non couvertes par celle-ci.
Pièces principales :	Toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue.

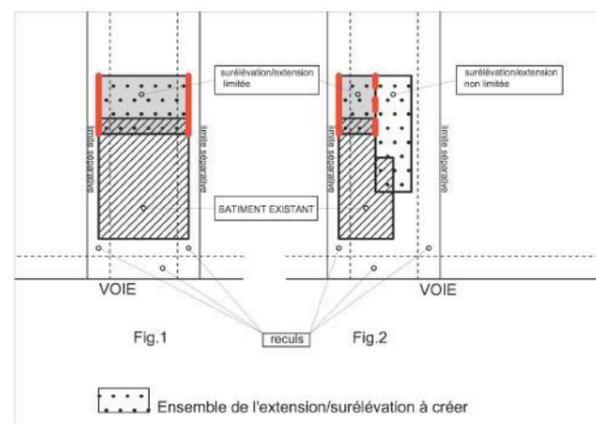
Pièces secondaires :	<p>Sont considérées comme pièces secondaires, celles ne répondant pas à la définition de pièces principales, notamment en ce qui concerne l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cuisines - les salles d'eau - les cabinets d'aisance - les buanderies - les dégagements et les escaliers - les dépendances - les lingerie s - les celliers -
Pignon :	Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.
Pleine terre :	Un espace est considéré comme étant de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol, et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants ou non à des constructions en élévation, quelle que soit la profondeur desdits locaux.
Règles graphiques :	Ce sont des règles de constructions dessinées.
Saillies :	Toute partie ou élément de construction qui dépasse un plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe
Secteur de plan de masse :	Zone assujettie à une réglementation spécifique (notamment en ce qui concerne l'implantation, la volumétrie et la destination des bâtiments susceptibles d'être construits) précisant le caractère de la zone et reprenant l'intégralité des articles du plan local d'urbanisme
Service d'intérêt collectif :	Sont notamment considérés comme des services d'intérêt collectif les foyers, résidences pour étudiants, travailleurs, personnes âgées, les cliniques privées et les établissements d'enseignement, <u>ainsi que les réseaux de transports publics.</u>

Précision sur l'application de la règle relative aux extensions / surélévations d'une construction non conforme aux articles 6 et 7 (zones concernées : UB, UC, UEabc et UEdl) :

Les surélévations et/ou extensions d'un bâtiment à destination unique d'habitation ne respectant pas les règles du présent PLU en ce qui concerne les prescriptions des articles 6 et 7 des zones concernées et qui sont toutefois autorisées dès lors qu'elles ne dépassent pas 30 % de la SHON existante à la date de l'approbation du PLU sont définies de la manière suivante :

Dès lors qu'une partie du bâtiment existant n'est pas conforme, la règle s'applique à l'ensemble du volume nouveau créé à l'intérieur du prolongement des murs existants mal implantés (fig. 1), ou à l'ensemble de celui créé à l'intérieur du prolongement d'un mur mal implanté existant et de celui du prolongement du mur bien implanté existant le plus proche de celui-ci (fig. 2).

SCHEMAS





Il s'agit de zones d'habitat de type pavillonnaire.

ARTICLE UEd.I.1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. L'implantation d'installations classées nouvelles, la transformation et l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article UEd.I.2.
2. L'habitation (partie habitable seulement, accessoires exclus, tels hall d'entrée, ...) en rez-de-chaussée sur rue sur les voies repérées au document graphique: "commerces ou services obligatoires en rez-de-chaussée".
3. Le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez de chaussée dans le périmètre délimité sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7^e bis du code de l'urbanisme, sauf vers les équipements publics.
4. Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées sauf ceux nécessaires aux services publics.
5. Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.421-19k ou une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23f du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
6. Les constructions destination d'industrie, à destination principale d'entrepôt.
7. Les dépôts de véhicules nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.421-19j ou une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23e du Code de l'Urbanisme, sauf pour les services publics.
8. Le stationnement de caravanes et l'aménagement de camping et de caravaning.
9. La transformation vers l'habitation, avec ou sans constitution de SHON, des annexes, garages, accolés ou non à un bâtiment principal ou débordant de celui-ci, situées dans les marges de recullement fixées à l'article UEdI7

ARTICLE UEd.I.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2. L'extension et la transformation des installations classées existantes est admis à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
3. A l'exception des garages, annexes, la construction sur une même unité foncière de bâtiments autres que ceux nécessaires aux services d'intérêt collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ainsi qu'aux services publics est autorisée de la manière suivante:
 - pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m² : 1 bâtiment principal.
 - pour les terrains d'une superficie supérieure à 500 m² : 1 bâtiment principal par tranche entière de 500 m².
4. Dans la limite du COS autorisé, les bâtiments à destinations de bureaux, d'hôtel, d'artisanat ou de commerce et leurs annexes sont admis s'ils présentent une surface hors œuvre nette inférieure ou égale à 250 m² sur l'unité foncière. En cas d'extension de bâtiments à destination bureaux, d'hôtel, d'artisanat ou de commerce existants à la date d'approbation du P.L.U., une surface hors œuvre nette supplémentaire égale à 30 % de celle existante à cette même date est permise dans la limite de 250 m² sur l'unité foncière et du COS autorisé.
5. L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7^e, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection, caractères qui doivent être maintenus. Par principe, la démolition de ces constructions est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant ruine. Par exception, la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.
6. Dans les secteurs soumis à risque d'inondation repérés au document graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont de plus soumis aux dispositions particulières édictées par le Plan de Protection des Risque d'Inondation de la Seine dans les Hauts de Seine (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.
7. Les prescriptions figurant dans la fiche d'information relative à la canalisation de gaz doivent être respectées dès lors que les constructions, installations, ouvrages et travaux sont situés dans le secteur concerné figurant sur le plan (fiche et carte jointes au présent règlement).
8. Les annexes, garages, isolés ou accolés, des bâtiments à usage destination principale unique d'habitation ne sont autorisées que s'ils ne comportent qu'un plancher bas, sauf cas visé au 3.2.c de l'article UEdI6
9. L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.
10. En cas de réalisation d'un programme de logement égal ou supérieur à 900 m² SHON, un pourcentage minimum de 30 % de la SHON de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux PLUS et/ou PLS.

ARTICLE UEd.I.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1- CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ainsi qu'en tant que de besoin au ramassage mécanique des ordures ménagères, déménagement, livraisons... La largeur minimale de la voie doit être de 3,00 m.

Voies nouvelles : Elles devront avoir 5 m de largeur minimum. Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

2- CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante jusqu'à celle-ci, d'une largeur minimale de 3.00 m.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies ouvertes au public sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade, sauf en cas d'aire de stationnement prévue au 3.2.c de l'article UEdI6 où un accès supplémentaire peut être autorisé sur la façade concernée. Chaque accès étant lui-même limité à une largeur de 4 m maximum.

3- L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.

ARTICLE UEd.I 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et les conditions de stockage des déchets

1- EAU

Pour qu'un terrain soit constructible, celui-ci doit être raccordé ou raccordable au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

2.1- Raccordement :

Toute construction ou installation, tout lotissement ou groupement d'habitations devra être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement Municipal d'Assainissement en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'à un regard situé en limite intérieure du domaine privé, sauf prescription différente du Règlement Municipal d'Assainissement en vigueur.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

2.2- Eaux usées :

Eaux ménagères

Toute construction, y compris extension devra être obligatoirement raccordée au réseau collectif d'assainissement public, que cet assainissement soit effectué de façon gravitaire ou après relèvement individuel.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques doivent respecter les exigences du Règlement Municipal d'Assainissement, notamment en ce qui concerne leur composition ; au besoin, ces eaux feront l'objet d'un pré traitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

2.3- Eaux pluviales :

Toute nouvelle construction ainsi que les extensions et changements de destination de constructions existantes devront obligatoirement respecter les prescriptions du Règlement Municipal d'Assainissement en vigueur. Ce dernier prévoit en effet des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec, sous certaines conditions de surface :

- l'infiltration des eaux pluviales de toiture dans le sous-sol si ce dernier est perméable, conformément aux dispositions de la carte de perméabilité annexée au Règlement Municipal d'Assainissement, ou, dans le cas contraire, la rétention de ces eaux avec débit limité vers le réseau d'assainissement,
- la limitation du débit des eaux pluviales de l'ensemble de la parcelle.

Les règles qui précisent les conditions de mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux pluviales et leurs caractéristiques sont précisées dans le Règlement Municipal d'Assainissement.

2.4- Exutoires des eaux de ruissellement :

(ruisseaux permanents ou non permanents)

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Afin d'assurer le libre écoulement des eaux, l'installation de clôtures étanches dans l'axe ou en travers des exutoires des eaux de ruissellement à ciel ouvert est interdite.

En bordure des exutoires à ciel ouvert permanents ou non permanents situés à l'intérieur du domaine privé, les constructions seront implantées à 4 m par rapport à l'axe de l'exutoire.

En bordure des canalisations à usage public, la construction sera implantée de manière à permettre l'entretien ou le remplacement desdites canalisations.

3- AUTRES FLUIDES :

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée en souterrain aux divers réseaux publics de distribution (électricité, téléphone, télévision par câble...).

4- L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.

5- STOCKAGE DES DECHETS :

Il sera créé à l'occasion de toute construction ou de changement de destination de locaux, sauf en cas de création de conteneurs enterrés adaptés aux besoins de la ou des constructions, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

En cas d'habitat, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, les locaux seront dimensionnés à raison de 0,80 m² minimum par logement dans le cas d'habitat de type collectif.

Dans les autres cas, y compris pour les services d'intérêt collectif, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

Des locaux ou emplacements séparés seront créés pour chacune des destinations des constructions.

ARTICLE UE d.I 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Les terrains sont constructibles s'ils présentent les caractéristiques suivantes :

1. Zone-UEd :

- 1.1 Terrains bâtis existant à la date d'approbation du PLU à destination unique d'habitation à la date d'approbation du PLU, le ou les bâtiments existants pouvant être soit conservés, soit démolis en tout ou partie pour la réalisation d'une construction à destination unique d'habitation :
 - posséder une superficie minimale de 300 m²,
- 1.2 Terrains non bâtis ou formés après la date d'approbation du PLU :
 - posséder une superficie minimale de 500 m².

Les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 95 % de celle définie ci-dessus sont également constructibles.

1.3 Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains ne respectant pas ces règles uniquement en cas d'agrandissement d'une construction à destination unique d'habitation existante et/ou de la construction d'annexes, garages, isolées ou non, ne comportant

qu'un plancher bas y compris les auvents sur poteaux destinés à protéger un stationnement, dépendant d'une construction à usage d'habitation existante.
Le total cumulé du (ou des) agrandissement(s) et des annexes construites sera égal au maximum à 30 % de la SHON de la construction à destination unique d'habitation, existante à la date d'approbation du PLU, à modifier et dans la limite du COS autorisé, avec un minimum de 20 m² toujours accepté également dans la limite du COS autorisé si le résultat de l'application des 30 % est inférieure à 20 m². Les annexes isolées ou non ne pourront dépasser une emprise au sol de 20 m².

2. Zone UEI :
Il n'est pas fixé de règle.
3. L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés, dès lors qu'ils sont soumis à déclaration ou à autorisation.
4. Dans le cas de la division soumise à déclaration ou à autorisation de terrain(s) bâti(s) en vue de créer de nouveaux terrains à bâtir, et à l'exception des lots destinés aux équipements d'accompagnement d'un lotissement pour lesquels il n'est pas fixé de règle au présent article, si un ou plusieurs des terrains issus de la division, y compris les lots bâtis détachés, ne sont pas conformes à la superficie minimale, l'ensemble de ceux-ci seront inconstructibles.

ARTICLE UE d.I 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

1- ZONE UEd:

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimum de 4 m de la limite d'emprise ou de l'alignement, actuel ou futur, 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.](#)

2- ZONE UEI:

Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise ou de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées de la manière suivante :

Zone UEI 1:

- avec une marge de recul minimum de 4 m par rapport aux rues Ampère, Anatole France, Berlioz et Arago,
- avec une marge de recul minimum de 5 m par rapport aux autres voies.

Zone UEI 2:

- avec une marge de recul minimum de 3 m.

Zone UEI 3:

- avec une marge de recul minimum de 4 m par rapport aux rues du Mont Valérien (coté des numéros impairs) et Gallieni,
- avec une marge de recul minimum de 3 m par rapport aux autres voies.

Zone UEI 4:

avec une marge de recul minimum de :

- voies privées : la façade doit être à l'alignement de la voie sur une distance d'au moins 3 mètres, ou en recul total de 1 m minimum.
- voies publiques : Rue des Hibiscus et des Basses Grandes Terres: recul de 1 m minimum ; rue Dumouriez : recul de 2 m minimum entre la rue des Alizés et la rue de la Croix du Sud, et 6 m pour le reste de la voie ; avenue de Fouilleuse: recul de 3 m minimum.

Zone UEI 5:

- la façade doit être à l'alignement de la voie sur une distance d'au moins 3 mètres, ou en recul total de 1 m minimum.

3- ENSEMBLE DES ZONES :

3.1. Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises et les auvents de petite dimension (0,80 m de profondeur maximum pour les auvents),
- Les balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m.
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

3.2. Peuvent être implantés dans la marge de reculement :

- a) les postes de transformation électrique.
- b) une seule annexe d'une hauteur maximale de 2.80 m (au faitage ou à l'acrotère) et d'une emprise au sol maximale de 20 m².
- c) Les travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30 m au plus.

3.3. L'extension et la surélévation d'un bâtiment principal existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus, est autorisée à condition d'améliorer l'aspect des constructions et de ne pas aggraver la non conformité à la règle. Les annexes, garages, accolés ou non à un bâtiment principal ou débordant de celui-ci ne bénéficient pas de ces dispositions.

Le total de la surélévation et de l'extension ne pourra dépasser 30 % de la SHON existante du bâtiment à modifier à la date d'approbation du PLU avec un minimum de 20 m² toujours accepté si le résultat de l'application des 30 % est inférieur à 20 m² et dans la limite du COS autorisé.

La même disposition est applicable en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

L'application de cette règle est précisée dans les définitions.

3.4. Sont autorisés dans la marge de reculement la réalisation uniquement de vérandas, sous les conditions cumulées suivantes :

- quelles soient implantées à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 0,50 m
- qu'elles soient à destination exclusive de commerce et accolées à un commerce existant sur la parcelle,
- que leur toiture soit située au plus haut au niveau du plancher haut du rez de chaussée de ce commerce, et avec une hauteur maximum de 3 m par rapport au terrain naturel.

3.5. L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.

ARTICLE UE d.I 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- ZONE UEd

Sauf dans les cas cités au paragraphe 1.2. et 1.3., les constructions au-dessus du terrain naturel doivent s'implanter en retrait des limites séparatives conformément aux dispositions ci-dessous :

1.1- Définition du retrait par rapport aux limites séparatives :

- 1.1.1- **Dispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies principales:**
La distance comptée horizontalement et mesurée normalement de tout point d'une façade ou partie de façade comportant une baie principale à une limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 6 m. Ce minimum est porté à 8 m au delà de la (ou les) bande(s) de 29 m

de profondeur comptée(s) perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou de chacune des voies situées sur le territoire communal desservant la propriété.

- 1.1.2- Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies principales et à l'implantation des piscines découvertes.
La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou partie de façade à une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 3 m dans la (ou les) bande(s) de 29 m définie(s) ci-dessus et porté à 8 m au-delà.
La structure et les accessoires des piscines découvertes doivent être implantés à une distance minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 1.1.3- La distance comptée horizontalement entre la base d'une baie de toit et la limite séparative doit être au minimum de 6m. Cette distance est réduite à 3m en cas de baie de toit de pièce secondaire. A défaut, la base de cette baie doit être positionnée à 1.90m minimum du plancher de la pièce.
- 1.1.4- Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :
- les marquises et les auvents de petites dimensions (0,80 m de profondeur maximum pour les auvents),
 - Les balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m,
 - les corniches,
 - les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
 - Les débords de toit.
- 1.1.5- 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.

1.2- Dispositions relatives à l'implantation sur limite séparative

- 1.2.1- Pour toute propriété et compte tenu des bâtiments existants, n'est autorisée au-dessus du terrain naturel qu'un seul bâtiment principal implanté sur une seule et même limite séparative, à condition d'être situé dans une bande de 29 m telle que définie au paragraphe 1.1.1. ci-dessus, et qu'il s'accroche à un bâtiment principal voisin contigu (annexes accolées ou débordantes exclus), en bon état, existant sur le terrain voisin, et s'inscrive dans les hébergements existants de ce bâtiment avec dépassement vertical toujours autorisé mais sans aucun dépassement latéral.
Toutefois, une annexe peut être implantée en limites séparatives sans dépasser une hauteur maximale de 2.80 m et une emprise de 20 m².

1.3- Règles particulières

- 1.3.1- N'est autorisée qu'une seule annexe d'une hauteur maximale de 2.80 m (au faitage ou à l'acrotère) et d'une emprise maximale de 20 m².
- 1.3.2- Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaires ou hospitalier et aux services publics pourront s'implanter en limite ou en recul.

2- ZONES UEL :

2.1- Zones UEI1, UEI2 et UEI3 :

- 2.1.1- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est inférieure ou égale à 7 m :
Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées sur deux limites séparatives.
- 2.1.2- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 7 m et inférieure ou égale à 10,50 m :

Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées sur une limite séparative uniquement.

- 2.1.3- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 10,50 m :
Les constructions au-dessus du terrain naturel doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

2.2- Zones UEI4 et UEI5 :

Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées sur une limite séparative uniquement.

2.3- Toutes zones UEI :

- 2.3.1- Dispositions relatives à l'implantation sur limite séparative :

Les constructions au-dessus du terrain naturel sont autorisées sur limite séparative, si :

- la façade sur limite ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance, les autres façades devant être conformes aux dispositions du paragraphe 2.3.2 ;
- le rampant de la toiture faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baie de toit située en tout ou partie en dessous :
 - d'une hauteur de 1,90 m au dessus du plancher de la pièce éclairée et ;
 - d'une hauteur de 2,60 m si le plancher de la pièce éclairée est le rez de chaussée.
- N'est autorisée qu'une seule annexe d'une hauteur maximale de 2.80 m (au faitage ou à l'acrotère) et d'une emprise au sol maximale de 20 m.

- 2.3.2- Définition du retrait par rapport aux limites séparatives

Dispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies principales:

La distance comptée horizontalement et mesurée normalement de tout point d'une façade ou partie de façade comportant une baie principale à une limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 6 m.

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies principales de pièces principales: La distance comptée horizontalement et mesurée normalement de tout point d'une façade ou partie de façade à une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 3 m.

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies de pièces principales:

La distance comptée horizontalement et mesurée normalement de tout point d'une façade ou partie de façade à une limite séparative, doit être au moins égale à 1,90 m.

La distance comptée horizontalement entre la base d'une baie de toit et la limite séparative doit être au minimum de 6m. Cette distance est réduite à 3m en cas de baie de toit de pièce secondaire. A défaut, la base de cette baie doit être positionnée à 1.90 m minimum du plancher de la pièce.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises et les auvents de petites dimensions (0,80 m de profondeur maximum pour les auvents),
- Les balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m,
- les corniches,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les débords de toit.

3- Dispositions diverses en toutes Zones (UEd, ET UEL1 à 5)

sont autorisées :

3.1- Dans une bande de 29 m telle que définie au paragraphe 1.1.1. :

a) Dans la limite du COS autorisé, la surélévation égale au maximum à 30 % de la SHON existante du bâtiment à surélever à la date d'approbation du présent PLU avec un minimum de 20 m² toujours accepté et dans la limite du COS autorisé si le résultat de l'application des 30 % est inférieure à 20 m², d'un bâtiment à destination unique d'habitation ne respectant pas les règles ci-dessus, est autorisée à condition que la façade de la partie surélevée, mal implantée se fasse dans le prolongement vertical du mur existant mal implanté et que la partie en surélévation mal implantée ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance. Les annexes, garages, accolés ou non à un bâtiment principal ou débordant de celui-ci ne bénéficient pas de ces dispositions.

b) Dans la limite du COS autorisé, l'extension égale au maximum à 30 % de la SHON existante du bâtiment à agrandir à la date d'approbation du présent PLU avec un minimum de 20 m² toujours accepté et dans la limite du COS autorisé si le résultat de l'application des 30 % est inférieure à 20 m², d'un bâtiment à destination unique d'habitation dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants mal implantés à condition que les façades mal implantées, créées dans ce prolongement ne comportent pas d'ouverture autre que des jours de souffrance. L'extension doit être réalisée sans réduction de la distance la plus courte existante entre ces murs et la limite séparative concernée. Les annexes, garages, accolés ou non à un bâtiment principal ou débordantes de celui-ci ne bénéficient pas de ces dispositions.

c) Le total des surélévations et extensions ne pourra dépasser 30 % de la SHON existante du bâtiment à modifier à la date d'approbation du PLU avec un minimum de 20 m² toujours accepté comme précisé ci-avant et dans la limite du COS autorisé.

d) La même disposition est applicable en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculements définis ci-dessus.

e) L'application de cette règle est précisée dans les définitions.

3.2- Au delà de la bande de 29 m telle que définie au paragraphe 1.1.1. :

Les dispositions du paragraphe 3.1- sont applicables dans les mêmes conditions au-delà de la bande de 29 m, sans toutefois permettre les extensions dans le prolongement des façades existantes implantées sur limite séparative au de-là des héberges existantes d'un bâtiment principal voisin contigu (ses annexes, garages, accolés ou débordants exclus) implanté sur limite séparative dans les mêmes conditions.

- En présence d'un bâtiment principal contigu implanté sur limite séparative, les agrandissements latéraux sont autorisés sur limite séparative dans le prolongement des murs existants mais sans dépassement latéral des héberges voisines. En cas d'agrandissement latéral projeté au-delà des héberges voisines, la façade devra observer un recul au moins égal à la hauteur de cette façade ou partie de façade avec un minimum de 3 m ; les surélévations sont autorisées dans les héberges existantes, avec dépassement vertical toujours autorisé, mais sans aucun dépassement latéral.

- En l'absence d'un bâtiment principal contigu implanté sur limite séparative, les surélévations sont seules autorisées sur limite séparative et les agrandissements latéraux sont autorisés en observant également un recul au moins égal à la hauteur de cette façade ou partie de façade avec un minimum de 3 m.

- Les extensions mal implantées réalisées en application du présent paragraphe (3.2) ne peuvent comporter que des jours de souffrance.

3.3- Dans une bande de 29 m telle que définie au paragraphe 1.1.1., les constructions au-dessus du terrain naturel pourront être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R. 471-1 du Code de l'urbanisme.

3.4- Peuvent être implantés dans la marge de reculement :

- les postes de transformation électrique.
- en recul de 2 m minimum de la limite séparative : les annexes des constructions à destination usage unique d'habitation ne comportant qu'un plancher bas et d'une hauteur de 2,80 m maximum ainsi que les auvents sur poteaux destinés à protéger un stationnement d'une hauteur de 2,60 m maximum.
- Les aires de stationnement couvertes ou non couvertes autorisées au 3.2.d) de l'article UEdI6 doivent être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0.30 m au plus.

3.5- L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.

3.6- Lorsque les constructions comportent une toiture terrasse accessible, tout point de la partie accessible de la terrasse doit être en retrait de la limite séparative à une distance comptée horizontalement et mesurée normalement au moins égale à la hauteur du plancher de la terrasse augmentée de 1,90 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite à 3 m si un mur pare vue de 1,90 m de hauteur minimum par rapport au plancher de la terrasse est érigé en limite de la zone accessible, ainsi qu'un prolongement de 0,60 m minimum dépassant au delà de la dite partie accessible.

ARTICLE UE d.I 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même propriété, est autorisée à condition :

1.1 Qu'en tout point de chaque façade ou partie de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade ou partie de façade d'un autre bâtiment de hauteur différente, soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de 6 m si la façade ou partie de façade la plus basse comporte des baies principales,
- à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus basse avec un minimum de 6 m si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade ou partie de façade la plus haute en comporte,
- à la plus grande des hauteurs prise entre celle de la façade ou partie de façade la plus basse et celle de la moitié de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3 m si les deux façades ou parties de façade ne comportent pas de baies principales.

1.2 Qu'en tout point de chaque façade ou partie de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade ou partie de façade d'un autre bâtiment de hauteur identique, soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade ou partie de façade, si chacune des façades ou parties de façade de hauteur identique comporte des baies principales, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- à la hauteur de la façade ou partie de façade, si l'une de celle-ci ne comporte pas de baies principales et que la façade ou partie de façade de hauteur identique en comporte, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade, si les deux façades ou parties de façade de hauteurs identiques ne comportent pas de baies principales, laquelle distance ne peut être inférieure à 3 m.

1.3 Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 3 m.

1.4 Pour les annexes isolées des constructions à destination unique d'habitation, ne comportant qu'un plan cher bas et d'une hauteur maximale de 2.80 m (au faitage ou à l'acrotère), les règles précédentes ne s'appliquent pas mais elles devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux autres bâtiments.

1.5 Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0.30 m au plus.

2- SONT EXCLUS DE CES REGLES DE REcul LES ELEMENTS D'ARCHITECTURE SUIVANTS :

- Les marquises et les auvents de petites dimensions (0,80 m de profondeur maximum pour les auvents),
- Les balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m,
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les corniches,
- Les débords de toit.

3- DANS TOUTES LES ZONES :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier et aux services publics.

ARTICLE UE d.I 9 Emprise au sol des constructions

1- Zones UEd, UE1, UE2 ET UE3 :

Y compris les bâtiments annexes et les emprises des piscines découvertes dépassant du terrain naturel de 0,60 m ou plus, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder les valeurs suivantes :

40% de la superficie du terrain.

Pour les terrains supportant des constructions à destination unique de commerce situées dans l'un des périmètres délimités sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme l'emprise au sol est fixée à 45 % de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier et aux services publics.

2 - ZONES UE4 ET UE5 :

Il n'est pas fixé de règle.

3- ENSEMBLE DES ZONES :

L'emprise au sol des constructions nouvelles situées au-dessus du terrain naturel ne peuvent pas empiéter sur les périmètres délimités au document graphique et indiqués " espace libre existant ou à créer ", à l'exception d'édicules de ventilation et de sortie piétonne de stationnement souterrain ainsi qu'en limite séparative uniquement une seule annexe isolée, d'une superficie maximum de 5 m² et d'une hauteur maximum de 2.80 m. Les travaux confortatifs sans agrandissement sont autorisés sur les constructions existantes.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ainsi qu'aux services publics, un bâtiment principal y compris les autres éventuels

bâtiments ou annexes, garages, accolés ou débordants ne pourra dépasser 200 m² d'emprise au sol pour la destination unique de commerce et de 150 m² pour les autres destinations.

Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30 m au plus.
- aux terrains dont l'emprise au sol est dépassée, où il est autorisé une emprise au sol supplémentaire de 3 % de la superficie du terrain, limitée à 100 m², à usage exclusif de stationnement de vélos et/ou de véhicules électriques (et/ou de leur rechargement) et/ou de locaux destinés à recevoir les déchets. En cas de logement, cette possibilité n'est autorisée qu'à partir de 5 logements et plus.

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.

4. Exceptions :

Ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article :

- Les piscines dont la hauteur ne dépasse pas 0, 60 m comptée à partir du sol naturel ;
- Les terrasses dont la hauteur ne dépasse pas 0, 60 m comptée à partir du sol naturel ;
- les balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m.

ARTICLE UE d.I 10 Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions, hormis les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité ne pourra dépasser :

- 8 m à l'égout du toit ou au brisis dans le cas de toiture à la Mansart.
- 10 m au faitage.

2. En cas de toitures terrasse la hauteur sera limitée à 9 m à l'acrotère.

3. S'agissant des constructions existantes dépassant la limite de hauteur susvisée, la réalisation d'ascenseurs ou de monte charges extérieurs est autorisée sous les deux conditions cumulatives suivantes :

- s'ils ne dépassent pas 6m² d'emprise au sol ;
- s'ils ne dépassent pas de plus de 3 m la hauteur maximum de l'immeuble qu'ils desservent.

Règle particulière :

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'il s'agit de constructions et d'installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier et aux services publics, ou lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE d.I 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. Insertion dans le site

Il n'est pas fixé de règle.

2. Volumes

Toute construction à destination d'habitation devra présenter dans son ensemble une unité de volume, d'aspect de façade (percements, modénatures) et de toiture.

3. Toitures

Les couvertures d'aspect tôles, fibrociment, papier goudronné sont interdites.

Les toitures peuvent être de deux types :

3.1- Toiture à pente

Si les toitures présentent une pente, celle-ci doit être au minimum de 15 °.

Les toitures doivent être d'aspect tuiles, ardoises ; l'aspect cuivre est autorisé pour les pentes de 15 à 30°. et l'aspect zinc est autorisé pour les pentes de 15° et plus. Les terrasses des toitures à la Mansart ainsi que les toitures des annexes peuvent être d'aspect zinc, les vérandas d'aspect verre ou de qualité équivalente.

Les toitures végétalisées sont autorisées à l'intérieur du périmètre dénommée « périmètre à l'intérieur duquel les toitures végétalisées sont autorisées (Parc Naturel urbain) joint en fin de règlement.

3.2- Toiture terrasse

Les toitures terrasses végétalisées non accessibles sont seules autorisées sur les bâtiments principaux.

Les toitures terrasse accessibles sont autorisées, dans la limite de 60% de la superficie d'emprise au sol de l'ensemble de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier et aux services publics.

Les garde corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdit.

Les toitures terrasse sont autorisées sur les bâtiments annexes.

4. Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant pour le choix de l'aspect des matériaux que par la qualité de la finition.

L'aspect de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne doit pas rester apparent ni sur les constructions, ni sur les clôtures.

Sont interdits :

- l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
- Les aspects enduits à effet rustique prononcé, (gros grain).
- Les aspects et enduits ciment gris à l'état brut.
- En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures et l'aspect préexistants devront être restitués.

L'installation sur les balcons de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit.

5. Clôtures

Clôtures sur voie :

Les clôtures à l'alignement devront comporter un soubassement d'une hauteur maximale de 80 cm à partir du trottoir, elles seront à claire-voie, constituées préférentiellement d'une grille à barreaudage vertical.

La hauteur totale de la clôture ne peut être supérieure à 2,00 m. Les piliers des portails d'entrée

et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur.

Les grilles à barreaudage ne peuvent être obturées, elles peuvent être doublées d'une haie végétale.

Lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce, afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines. Les clôtures anciennes de caractère seront préférentiellement maintenues et restaurées dans leur état d'origine. Dans ce cas, la hauteur des portails et portillons s'y insérant devront s'harmoniser avec la clôture ancienne restaurée et pourra si nécessaire dépasser la hauteur de 2m maximum autorisé dans les autres cas.

L'installation sur les clôtures de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit.

Le traitement des clôtures doit être en harmonie avec la construction principale, tant pour le choix de l'aspect des matériaux que par la qualité de la finition. Leur partie pleine seront réalisées en en aspect maçonnerie de pierre ou enduit. Les grilles seront dans un aspect de ton soutenu ou sombre. Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) et les boîtes aux lettres seront sans saillie sur l'alignement.

Clôture sur limite séparative de propriété:

La hauteur de la clôture sur les limites séparatives de propriété ne peut être supérieure à 2,00 m par rapport au terrain sur lequel elle est édifiée.

L'installation sur les clôtures visibles du domaine public de matériaux ayant l'aspect canisse en paille, en plastique, de film PVC, de brande, de panneaux de bois est strictement interdit.

Règle particulière :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaires ou hospitalier et aux services publics

6. Divers

Antennes paraboliques

Celles-ci ne peuvent être implantées que sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades lorsque la construction en cause comporte une toiture-terrasse ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visible possible du domaine public et ne présenteront pas de risque de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.

Antennes relais de téléphonie mobile :

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Les garde-corps, rampes d'escaliers extérieurs, les parties supérieures de clôtures, doivent être d'aspect ferronnerie peinte, bois, aluminium ou laqué ton foncé.

Les dispositions du présent article ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'urbanisme. Ces matériaux, procédés ou dispositifs devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.

ARTICLE UE d.I 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Il devra être réalisé, lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement.

Les besoins en stationnement pourront être satisfaits, au besoin à l'aide de la totalité ou de partie des places préexistantes conservées.

Il existe toutefois une exception en cas d'extension :

- o si celle-ci est inférieure ou égale à 40 m² SHON, la règle n'est pas applicable.

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.

Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après:

1- Dimensions des places :

Dimension utile (dimension entre obstacle dépassant du sol de plus de 10 cm)

	Places	boxes
. longueur:	5,00 m (places doubles: 9,50m)	5,50 m
. largeur:	2,30 m	3,00 m
. dégagement:	6,00 m	6,00 m

S'agissant du dégagement, la règle ne s'applique pas si la place ou le boxe dispose d'un accès direct sur la voie.

En cas de boxes, la largeur minimale utile au niveau des portes d'entrée véhicules ne peut être inférieure à 2,50 m

2 Accès, rampes et circulations :

Dans la propriété, les accès aux aires de stationnement feront 3.00 m de largeur minimum. Les rampes accès et circulations ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Leur pente dans les 5 premiers m à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 16 % au-delà.

Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5 m.

3- Surfaces de stationnement:

Le nombre de places sera calculé sur la base de 27 m²/place. Lorsque l'application d'un pourcentage définit le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

3.1- Normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation:

Logements jusqu'à 105 m² S.H.O.N. compris :
2 places dont au minimum 1 à rez de chaussée ou en sous sol dans des bâtiments ou sous auvent.

Logements de plus de 150 m² SHON :
3 places dont au minimum 1 à rez de chaussée ou en sous sol dans des bâtiments ou sous auvent.

-de commerce :

60 % de la (SHON), minimum 2 places

-de bureaux

50 % SHON

35% de SHON dans le périmètre autour de la gare délimité sur le document graphique en application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme
Dans l'hypothèse où une parcelle est située à cheval sur ce périmètre, les prescriptions du 3.2.3 ci-dessous sont applicables.

-d'artisanat

20 % SHON

-d'entrepôt

10 % SHON

-d'hôtel

1 place pour 2 ch

-de service public et de service d'intérêt collectif :

le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

3.2- Normes maximales de stationnement des constructions à destination de bureaux

1. Dans le périmètre autour de la gare délimité sur le document graphique en application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme: 45 % de la SHON.

2. Dans le périmètre indiqué sur le document graphique et relatif au stationnement le long de la route départementale 913 en application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme: 60 % de la SHON.

3. Dans l'hypothèse où une parcelle est située à cheval sur l'un des deux périmètres visés ci-dessus pour une partie et à l'extérieur de ce périmètre pour l'autre partie, la règle suivante s'applique :

- si la surface de la partie de parcelle située dans l'un des deux périmètres visés aux 1 et 2 ci-dessus représente moins de 45 % de l'ensemble de la parcelle, les règles instituées à l'intérieur du périmètre ne s'appliquent pas ;
- si la surface de la partie de la parcelle située dans l'un des deux périmètres visés aux 1 et 2 ci-dessus est égale ou supérieure à 45 % de l'ensemble de la parcelle, les règles instituées à l'intérieur du périmètre s'appliquent à l'ensemble du terrain.

3.3- Surfaces de stationnement deux roues :

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des 2 roues doivent être d'accès facile et commode.

Habitation : 0,50m² par logement. Dans les ensembles de plus de 10 logements, il sera créé, à rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes... sur la base de 0,50 m² par logement avec un minimum de 10 m².

bureau, artisanat, commerce, entrepôt, hôtel: 2% de la superficie de la norme minimale.

autre destination: en fonction des besoins estimés.

3.4- Dispositions diverses :

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les places de stationnement commandées (places doubles) sont interdites sauf pour les logements et à condition qu'il y ait au moins une place de premier rang par logement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle qui est applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété des surfaces nécessaires au stationnement, dégagement et manœuvre des véhicules (voitures, camion, deux roues) nécessaires au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE UE d.I 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1- ZONES UEd:

1.1 - A l'exception des constructions visées ci-après, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter-en espace libre majoritairement affecté en espace vert 50 % au moins de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie publique avec un minimum d'un arbre par 100 m² de terrain. Un minimum de 25 % de la superficie du terrain devra être traité en espace vert en pleine terre.

Lorsque l'emprise au sol est autorisée à 45%, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter-en espace libre majoritairement affecté en espace vert 40 % au moins de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie publique avec un minimum d'un arbre par 100 m² de terrain. Un minimum de 20 % de la superficie du terrain devra être traité en espace vert en pleine terre.

Les reculs par rapport à l'alignement, hors accès, allées et stationnements, seront traités majoritairement en espaces verts.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30 m au plus.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif scolaires, sanitaires et hospitaliers et aux services publics.

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour les règles édictées au paragraphe 1.1 du présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés.

1.2- Les espaces verts à préserver au titre de l'article L 123.1-7 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique doivent être préservés et mis en valeur: toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages, ainsi que les mouvements du sol ou les changements apportés au traitement végétal de ces espaces sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à conditions

particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

1.3- Les arbres remarquables à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L 123.1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci.

2- ZONES UEI :

Les espaces libres seront traités majoritairement en espaces verts.

ARTICLE UE d.I 14 Coefficient d'Occupation du Sol

1. La valeur du COS est de 0,40.

Pour les constructions à destination unique de commerce situées dans l'un des périmètres délimités sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme, le C.O.S est fixé à 0,45.

Pour les constructions à destination mixte de commerce et d'une autre destination, à condition que cette autre destination ne dépasse par un C.O.S. de 0,40 et que les constructions soient situées dans l'un des périmètres délimités sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme, la valeur du C.O.S. est de 0,45.

2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif scolaires, sanitaires et hospitaliers et aux services publics

3. L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas pour le présent article. Ce dernier s'applique à chaque terrain issu de la division, y compris les lots bâtis détachés, sans remettre en cause l'application de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme de gestion du COS des terrains issu de division.



Il s'agit de zones d'espaces verts, de loisirs, de sports et d'accueil divisées en 4 zones :

ULa : Hippodrome de St Cloud et golf de Saint-Cloud
ULb : Terrains de sports et espaces récréatifs situés principalement dans la plaine des Closeaux.
ULc : Autres terrains de sports.
ULf : La Seine.

ARTICLE UL1 Occupations et utilisations du sol interdites

1- ZONES ULb ET ULc :

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

1.2- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R.4421-19 k ou une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 f du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

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

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

2- ZONES ULa ET ULf :

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

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

1- DANS TOUTES LES ZONES :

1.1- Les aménagements et ouvrages nécessaires aux différents réseaux

1.2- Dans les secteurs soumis à risque d'inondation repérés au document graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont de plus soumis aux dispositions particulières édictées par le Plan de Protection des Risque d'Inondation de la Seine dans les Hauts de Seine (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004.

1.3- Les prescriptions figurant dans la fiche d'information relative à la canalisation de gaz doivent être respectées dès lors que les constructions, installations, ouvrages et travaux sont situés dans le secteur concerné figurant sur le plan (fiche et carte jointes au présent règlement).

2- EN ZONES ULb ET ULc :

2.1- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.2- L'extension ou la transformation des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration sont admises à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

2.3- L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7°, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçues pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection, caractères qui doivent être maintenus. Par principe, la démolition de ces constructions est interdite sauf en cas d'application de la législative relative aux édifices menaçant ruine.

Par exception, la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

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

- répondent à la vocation de sport ou de loisir qui est celle de la zone
- ou constituent les structures d'accueil et d'accompagnement indispensables à l'exploitation et à la maintenance de la zone de sport et de loisir (par exemple logement de gardien, restaurant, hôtel, bar,...).

2.5- Les aménagements, constructions ou travaux publics nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure routière ou nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

3- EN ZONE ULa

3.1- L'aménagement et le confortement sans extension des constructions existantes dans le volume existant, à condition que les bâtiments:

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

3.2- La reconstruction sur place des bâtiments existants à condition qu'elle se réalise dans un volume identique et qu'elle corresponde à la vocation de sport ou de loisir de la zone.

4- EN SECTEURS ULb ET ULf

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

ARTICLE UL3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ainsi qu'en tant que de besoin au ramassage mécanique des ordures ménagères, déménagement, livraisons... La largeur minimale de la voie doit être de 3,50 m.

Voies nouvelles : lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

2- CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie ouverte au public, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante jusqu'à celle-ci, d'une largeur minimale de 3.50 m.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies ouvertes au public sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade.

ARTICLE UL4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement et conditions de stockage des déchets

1- EAU

Pour qu'un terrain soit constructible, celui-ci doit être raccordé ou raccordable au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

2.1- Raccordement :

Toute construction ou installation, tout lotissement ou groupement d'habitations devra être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement Municipal d'Assainissement en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'à un regard situé en limite intérieure du domaine privé, sauf prescription différente du Règlement Municipal d'Assainissement en vigueur.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

2.2- Eaux usées :

Eaux ménagères

Toute construction, y compris extension devra être obligatoirement raccordée au réseau collectif d'assainissement public, que cet assainissement soit effectué de façon gravitaire ou après relèvement individuel.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques doivent respecter les exigences du Règlement Municipal d'Assainissement, notamment en ce qui concerne leur composition ; au besoin, ces eaux feront l'objet d'un pré traitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

2.3- Eaux pluviales :

Toute nouvelle construction ainsi que les extensions et changements de destination de constructions existantes devront obligatoirement respecter les prescriptions du Règlement Municipal d'Assainissement en vigueur. Ce dernier prévoit en effet des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec, sous certaines conditions de surface :

1. l'infiltration des eaux pluviales de toiture dans le sous-sol si ce dernier est perméable, conformément aux dispositions de la carte de perméabilité annexée au Règlement Municipal d'Assainissement, ou, dans le cas contraire, la rétention de ces eaux avec débit limité vers le réseau d'assainissement,
2. la limitation du débit des eaux pluviales de l'ensemble de la parcelle.

Les règles qui précisent les conditions de mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux pluviales et leurs caractéristiques sont précisées dans le Règlement Municipal d'Assainissement.

2.4- Exutoires des eaux de ruissellement :

(ruisseaux permanents ou non permanents)

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Afin d'assurer le libre écoulement des eaux, l'installation de clôtures étanches dans l'axe ou en travers des exutoires des eaux de ruissellement à ciel ouvert est interdite.

En bordure des exutoires à ciel ouvert permanents ou non permanents situés à l'intérieur du domaine privé, les constructions seront implantées à 4 m par rapport à l'axe de l'exutoire.

En bordure des canalisations à usage public, la construction sera implantée de manière à permettre l'entretien ou le remplacement desdites canalisations.

3- AUTRES FLUIDES :

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée en souterrain aux divers réseaux publics de distribution (électricité, téléphone, télévision par câble...).

4- STOCKAGE DES DECHETS :

Il sera créé à l'occasion de toute construction ou de changement de destination de locaux, sauf en cas de création de conteneurs enterrés adaptés aux besoins de la ou des constructions, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

En cas d'habitat, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, les locaux seront dimensionnés à raison de 0,80 m² minimum par logement dans le cas d'habitat de type collectif.

Dans les autres cas, y compris pour les services d'intérêt collectif, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

Des locaux ou emplacements séparés seront créés pour chacune des destinations des constructions.

ARTICLE UL5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les dispositions des paragraphes suivants ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0.30 m au plus ;
- aux balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m.

Les constructions doivent être implantées :

Zone Ula : à l'alignement, ou en retrait, à l'identique de l'implantation existante

Zone ULb : à 10 m minimum de l'alignement des voies

Zone ULc : à 4 m minimum de l'alignement des voies

Zones ULb et ULc :

- à 5 m des emprises de l'autoroute A86
- à l'alignement ou en recul de 1m mini pour les constructions et installations nécessaires aux services publics

Zone ULf : à l'alignement de la voie terrestre ou en recul de 0,50 m minimum.

ARTICLE UL7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions des paragraphes suivants ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0.30 m au plus ;
- aux balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m.

Les constructions doivent être implantées :

- **Zone Ula :** à l'alignement, ou en retrait, à l'identique de l'implantation existante
- **Zone ULb :** en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur maximum de la façade ou partie de façade correspondante avec un minimum de 10 m,

- **Zone ULc :**
 - sur limite séparative pour les constructions annexes (vestiaires, sanitaires...) d'une hauteur de façade sur limite séparative inférieure à 3,20 m
 - en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur maximum de la façade ou partie de façade correspondante avec un minimum de 10 m pour les autres constructions,

- **Zones ULb et ULc :** les installations nécessaires aux services publics s'implanteront sur limite séparative, ou en retrait d'une distance au moins égale à la hauteur maximum de la façade ou partie de façade correspondante avec un minimum de 3 m. [Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ce retrait est ramené à 1 m au minimum.](#)

- **Zone ULf :** sans objet (dans cette zone, il n'existe pas de limite séparative).

ARTICLE UL8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même propriété, est autorisée à condition :

Qu'en tout point de chaque façade ou partie de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade ou partie de façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de 4 m.

SONT EXCLUS DE CES REGLES DE REcul LES ELEMENTS D'ARCHITECTURE SUIVANTS :

- Les marquises de petites dimensions
- Les balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m,
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- Les corniches,
- Les débords de toit.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur effectuées sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0.30 m au plus.

ARTICLE UL9 Emprise au sol des constructions

Sauf exception prévue à l'article 2 (reconstruction sur place dans le volume existant), l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- les travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0.30 m au plus.
- pour les terrains dont l'emprise au sol est dépassée, où il est autorisé une emprise au sol supplémentaire de 3 % de la superficie du terrain, limitée à 100 m², à usage exclusif de stationnement de vélos et/ou de véhicules électriques (et/ou de leur rechargement) et/ou de locaux destinés à recevoir les déchets. En cas de logement, cette possibilité n'est autorisée qu'à partir de 5 logements et plus.
- Les terrasses dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m comptée à partir du sol naturel ;
- les balcons dont la profondeur ne dépasse pas 1 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UL10 Hauteur maximale des constructions

Sauf exception prévue à l'article 2 (reconstruction sur place dans le volume existant), la hauteur maximale des constructions, hormis les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité, ne pourra dépasser 11 m au faitage.

ARTICLE UL11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être accepté ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. Insertion dans le site

Il n'est pas fixé de règle.

2. Volumes

Il n'est pas fixé de règle.

3. Toitures

Sont interdits:

Les toitures terrasses non accessibles, à l'exclusion des éléments de liaison et annexes des cas particuliers d'intégration au bâti environnant et des toitures terrasses végétalisées.

Les couvertures d'aspect tôles, fibrociment, papier goudronné.

Sont prescrits :

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs à vocation sportive, les toitures des autres constructions doivent être d'aspect tuiles, ardoises, zinc, cuivre ou équivalent.

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

4. Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne doivent pas rester apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

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

Sont interdits:

- L'aspect enduit à effet rustique prononcé, (gros grain).
- L'aspect enduit ciment gris à l'état brut.

En cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, les décors, les modénatures et l'aspect préexistants devront être restitués.

5. Clôtures

Clôtures sur voie :

Les clôtures devront comporter un soubassement dont la hauteur est comprise entre 0, 40 et 0, 80 m. Les clôtures devront présenter une teinte sombre. La hauteur totale

de la clôture ne peut être supérieure à 2,00 m sauf éléments singuliers. Les piliers des portails d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20 m de hauteur.

Lorsque de part et d'autres de la clôture à créer, existent des clôtures présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce, afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines. Les clôtures anciennes de caractère seront préférentiellement maintenues et restaurées dans leur état d'origine. Dans ce cas, la hauteur des portails et portillons s'y insérant devront s'harmoniser avec la clôture ancienne restaurée et pourra si nécessaire dépasser la hauteur de 2m maximum autorisé dans les autres cas.

Clôture sur limite séparative de propriété:

La hauteur de la clôture sur les limites séparatives de propriété ne peut être supérieure à 2,00 m.

Toutes clôtures : il n'est pas fixé de règle pour les clôtures de sécurité.

6. Divers

Antennes paraboliques :

Celles-ci ne peuvent être implantées que sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades lorsque la construction en cause comporte une toiture-terrasse. Hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.

Antennes relais de téléphonie mobile :

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Les garde-corps, rampes d'escaliers extérieurs doivent être d'aspect ferronnerie peinte, bois, aluminium laqué ton foncé.

Les dispositions du présent article ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'urbanisme. Ces matériaux, procédés ou dispositifs devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.

ARTICLE UL12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il devra être réalisé, lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement.

Les besoins en stationnement pourront être satisfaits, au besoin à l'aide de la totalité ou de partie des places préexistantes conservées.

Il existe toutefois une exception en cas d'extension :

- o si celle-ci est inférieure ou égale à 20 m² SHON, la règle n'est pas applicable.

Les caractéristiques et les normes minimales de ces aires sont définies ci-après:

1.- Dimensions des places :

Dimension utile (dimension entre obstacle dépassant du sol de plus de 10 cm)

	Places	boxes
. longueur:	5,00 m (places doubles: 9,50m)	5,50 m
. largeur:	2,30 m	3,00 m
. dégagement:	6,00 m	6,00 m

S'agissant du dégagement, la règle ne s'applique pas si la place ou le boxe dispose d'un accès direct sur la voie.

En cas de boxes, la largeur minimale utile au niveau des portes d'entrée véhicules ne peut être inférieure à 2,50 m

2 - Accès, rampes et circulations :

dans la propriété, les accès, rampes et circulations doivent avoir les caractéristiques suivantes :

. sens unique:	3,50 m
. double sens desservant moins de 70 voitures:	3,50 m
. double sens desservant 70 voitures et plus:	6,00 m

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
Leur pente dans les 5 premiers m à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique et 16 % au-delà.
Le rayon de courbure intérieur des accès, rampes et circulations ne peut être inférieur à 5 m.

Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 6 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre respectivement au-dessous de 9,50 m ou 12 m.

3- Surfaces de stationnement:

Le nombre de places sera calculé sur la base de 27 m²/place. Lorsque l'application d'un pourcentage définit le nombre de places, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

3.1- Normes minimales de stationnement des constructions à destination:

-d'habitation:

0,8 place par logement dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 30 m² de surface hors œuvre nette.

1 place par logement dont la surface hors œuvre nette est comprise est égale ou supérieure à 30 m² et inférieure à 60 m² de surface hors œuvre nette.

2 places par logement dont la surface hors œuvre nette est égale ou supérieure à 60 m² et inférieure à 200 m².

3 places par logement dont la surface hors œuvre nette est égale ou supérieure à 200 m².

-de commerce :

60 % de la (SHON),
minimum 2 places

-de bureaux

50-% SHON

35% SHON dans le périmètre autour de la gare délimité sur le document graphique en application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme

Dans l'hypothèse où une parcelle est située à cheval sur ce périmètre, les prescriptions du 3.2.3 ci-dessous sont applicables.

-d'entrepôt

10 % SHON

-d'hôtel

1 place pour 2 ch

-de service public et de service d'intérêt collectif :

le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

3.2- Normes maximales de stationnement des constructions à destination de bureaux

1. Dans le périmètre autour de la gare délimité sur le document graphique en application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme: 45 % de la SHON.

2. Dans le périmètre indiqué sur le document graphique et relatif au stationnement le long de la route départementale 913 en application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme: 60 % de la SHON.

3. Dans l'hypothèse où une parcelle est située à cheval sur l'un des deux périmètres visés ci-dessus pour une partie et à l'extérieur de ce périmètre pour l'autre partie, la règle suivante s'applique :

- si la surface de la partie de parcelle située dans l'un des deux périmètres visés aux 1 et 2 ci-dessus représente moins de 45 % de l'ensemble de la parcelle, les règles instituées à l'intérieur du périmètre ne s'appliquent pas ;
- si la surface de la partie de la parcelle située dans l'un des deux périmètres visés aux 1 et 2 ci-dessus est égale ou supérieure à 45 % de l'ensemble de la parcelle, les règles instituées à l'intérieur du périmètre s'appliquent à l'ensemble du terrain.

3.3- Surfaces de stationnement deux roues :

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des 2 roues doivent être d'accès facile et commode.

habitation: 0,50m² par logement.

Bureau, commerce, entrepôt, hôtel : 2% de la superficie de la norme minimale.

autre destination: en fonction des besoins estimés.

3.4- Dispositions diverses :

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle qui est applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété des surfaces nécessaires au stationnement, dégagement et manœuvre des véhicules (voitures, camion, deux roues) nécessaires au regard de la destination de la construction. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

ARTICLE UL13 **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

1. Les espaces libres devront être agrémentés de plantations et aménagés majoritairement en espace vert en pleine terre.
2. Les dispositions du paragraphe précédent ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur effectués sur des constructions existantes, à condition de n'empiéter sur les reculs existants que de 0,30 m au plus.
3. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de conservation maximum des plantations existantes.
4. Les arbres remarquables à protéger repérés au document graphique au titre de l'article L 123.1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains supportant ces arbres doivent être conçues de manière à assurer la préservation durable de ceux-ci.
5. Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) destinés à être traités en espace vert seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
6. Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.



ARTICLE UL 14 **Coefficient d'Occupation du Sol**

- **Zone ULa:** il n'est pas fixé de COS
- **Zone ULb:** COS 0,10
- **Zone ULc:** COS 0,30
- **Zones ULb et ULc:** Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics
- **Zone ULf:** Il n'est pas fixé de COS



E1.

Documents graphiques : plans 4.1, 4.2 et 4.3
Document en vigueur

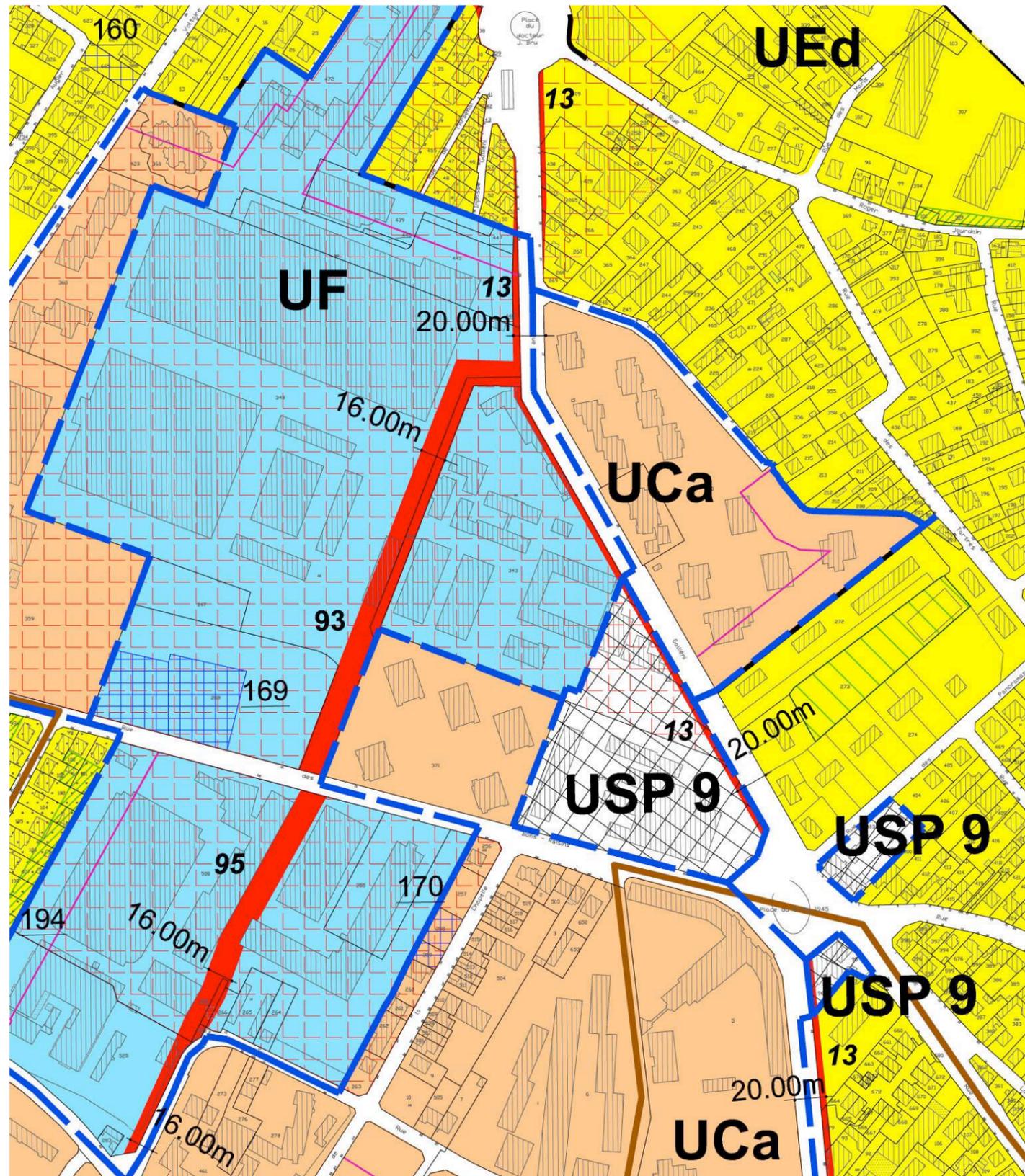


Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rueil-Malmaison

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2011
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2014

Plan de zonage 4.1 (échelle 1/5000°) en vigueur



Plan des USP 4.2 USP9 (échelle 1/1000°) en vigueur

USP 9 - secteur de projet
PLACE DU 8 MAI 1945



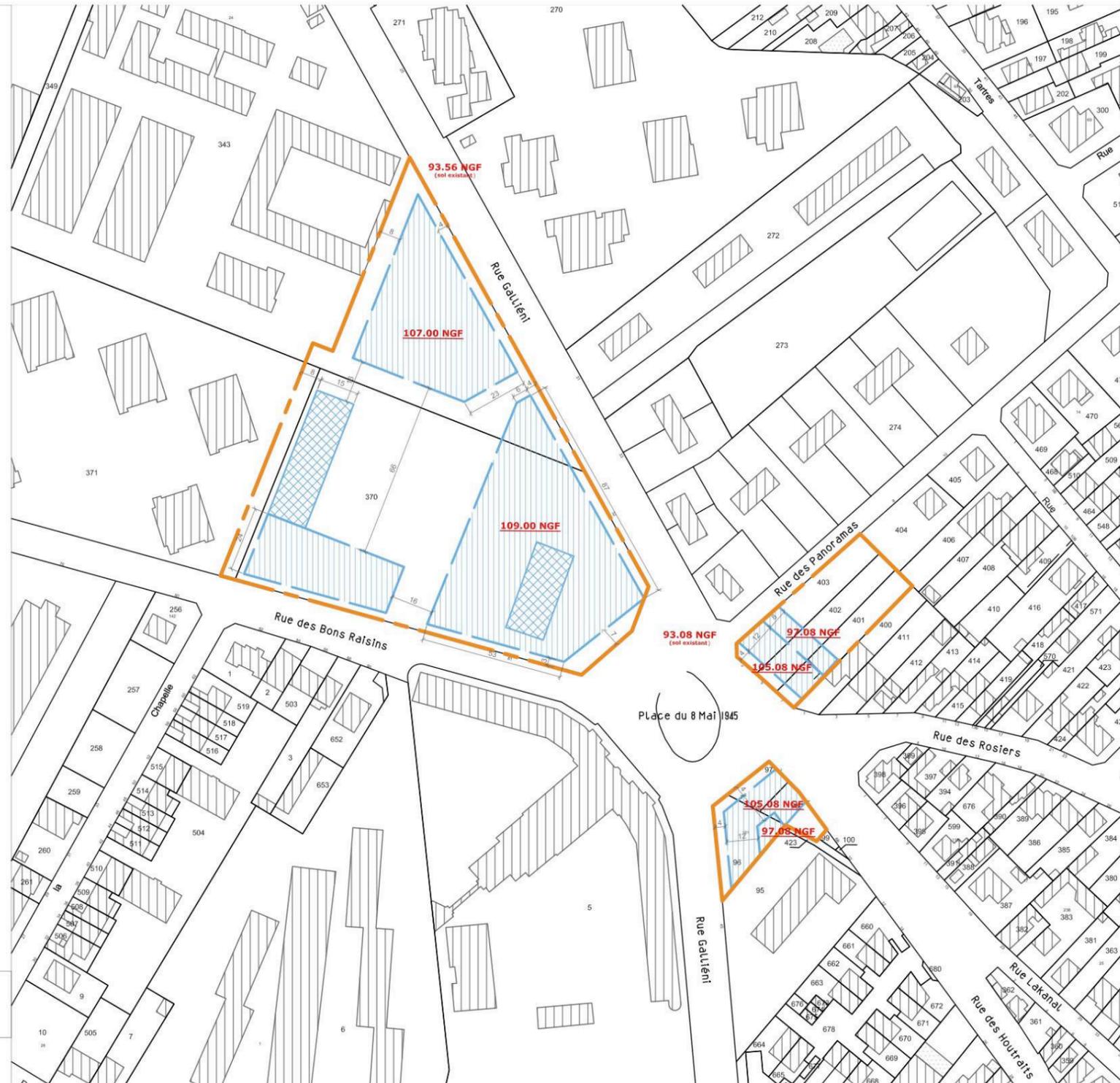
Légende

- Limite de zone
- Emprise constructible
- Bâtiment conservé

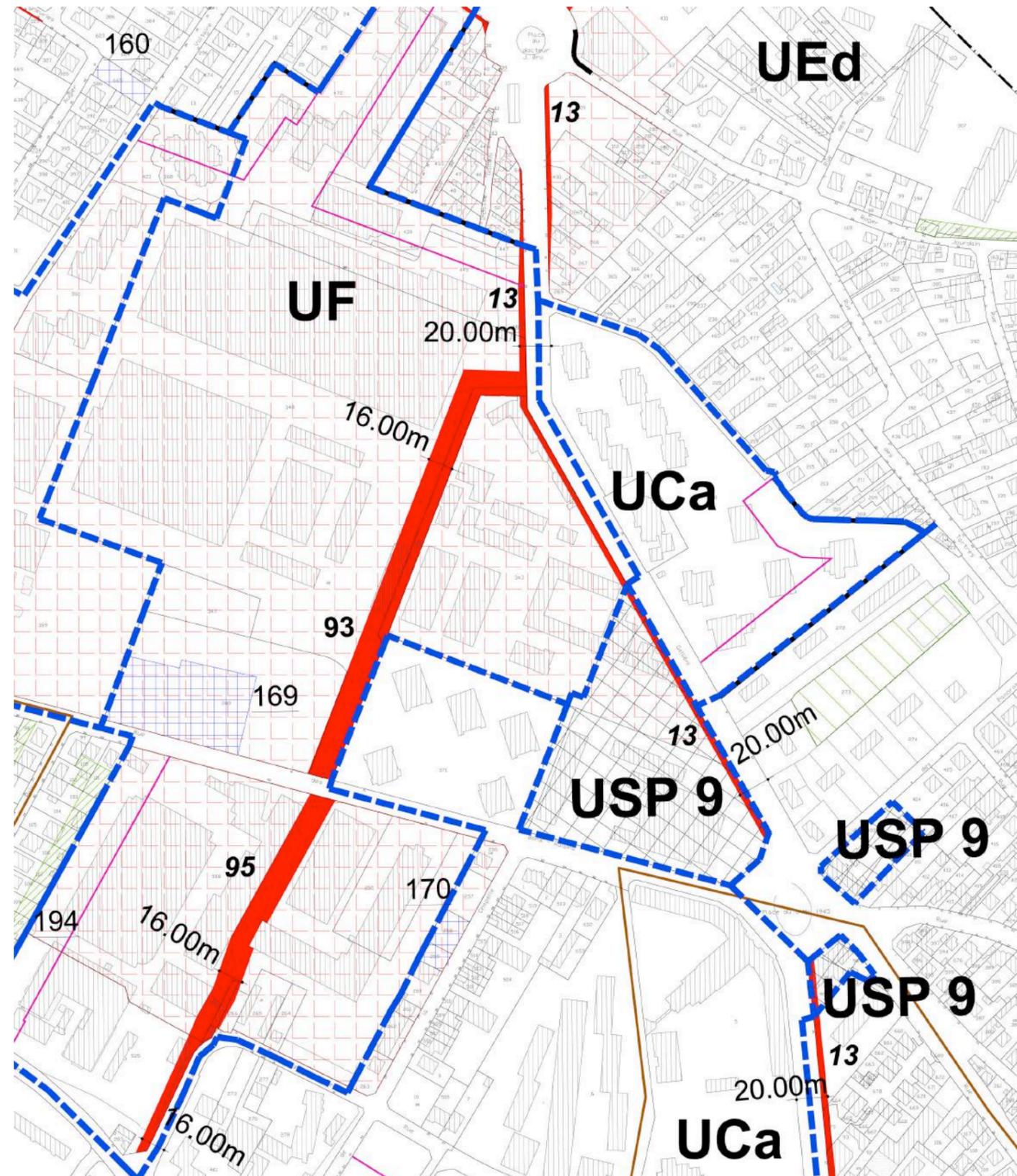
Echelle: 1/1500e

93.08 NGF : côte d'altitude sol existant (pour information).
109.50 NGF : côte d'altitude maximale bâtiment.

PLU prescrit le 23 mars 2009
PLU arrêté le 11 février 2011
PLU approuvé le 21 octobre 2011



Plan de zonage 4.3.5 (échelle 1/2000°) en vigueur



E2.

Documents graphiques : plans 4.1, 4.2 et 4.3
Document mis en compatibilité

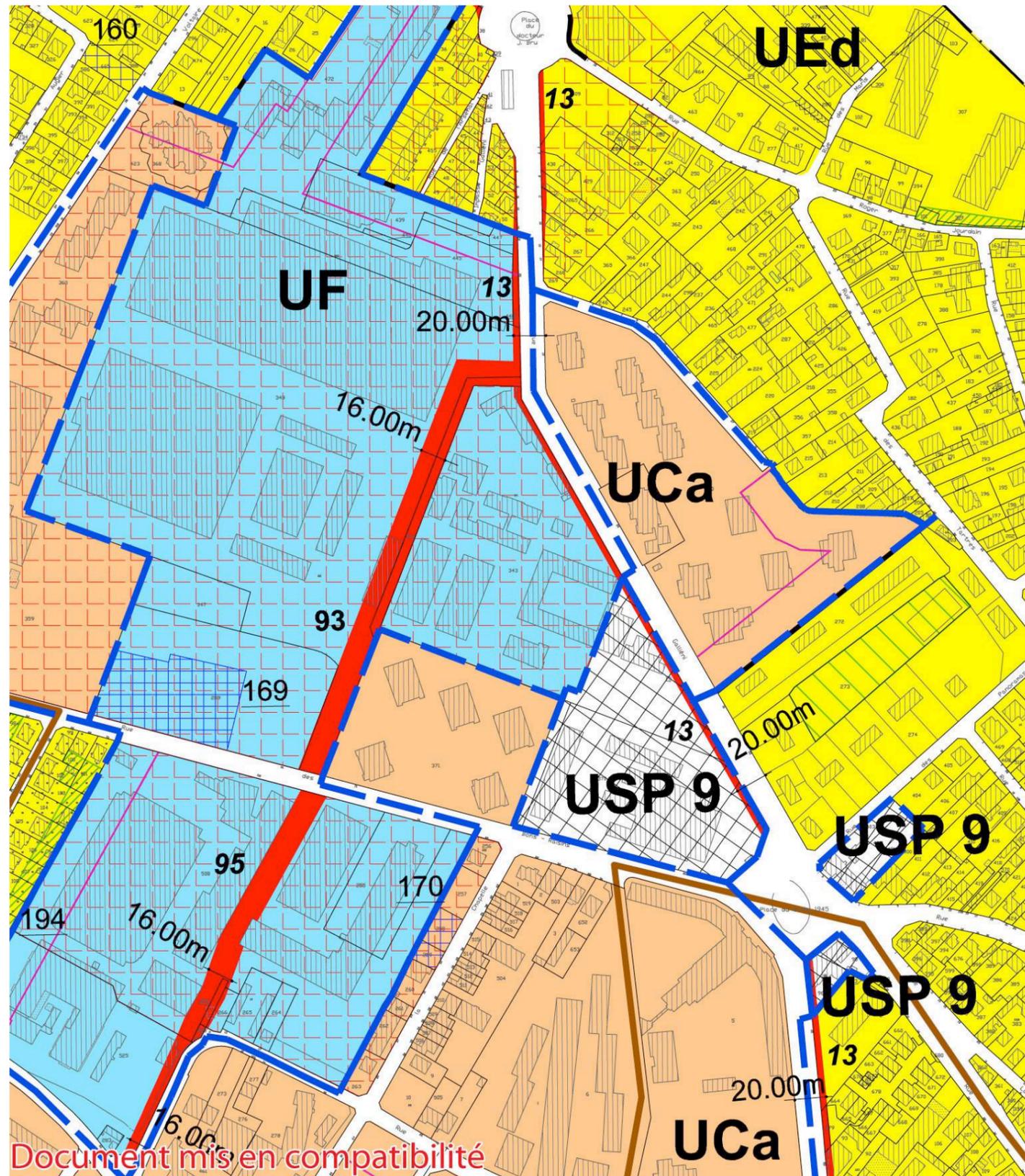


Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rueil-Malmaison

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2011
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2014

Plan de zonage 4.1 (échelle 1/5000°) mis en compatibilité



Document mis en compatibilité

Plan des USP 4.2 USP9 (échelle 1/1000°) mis en compatibilité

USP 9 - secteur de projet
PLACE DU 8 MAI 1945



Légende

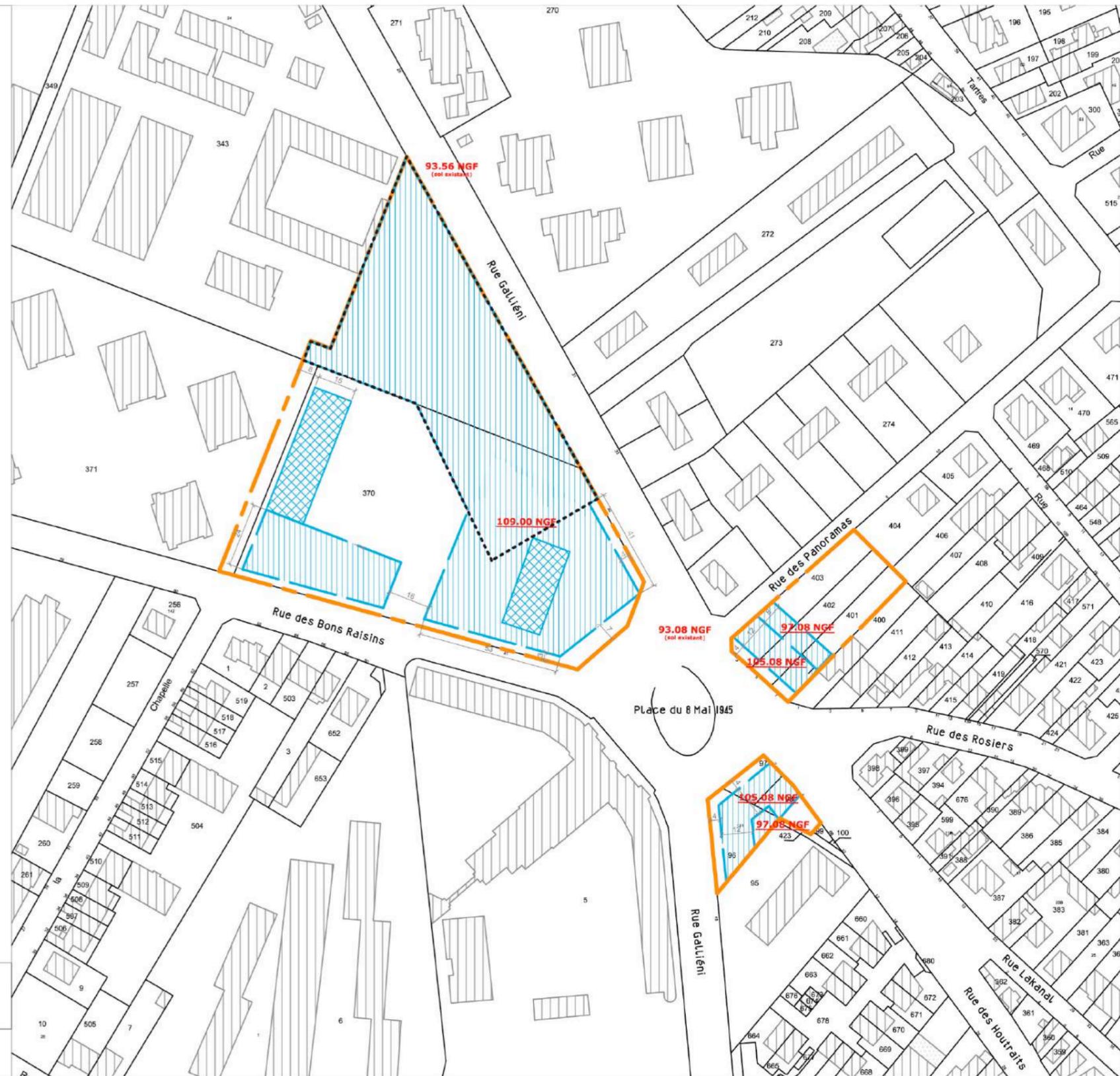
-  Limite de zone
-  Emprise constructible
-  Bâtiment conservé
-  Limite de l'emprise de la gare Rueil - Suresne "Mont Valerien" du réseau de transports collectifs du Grand Paris

Echelle : 1/1500e

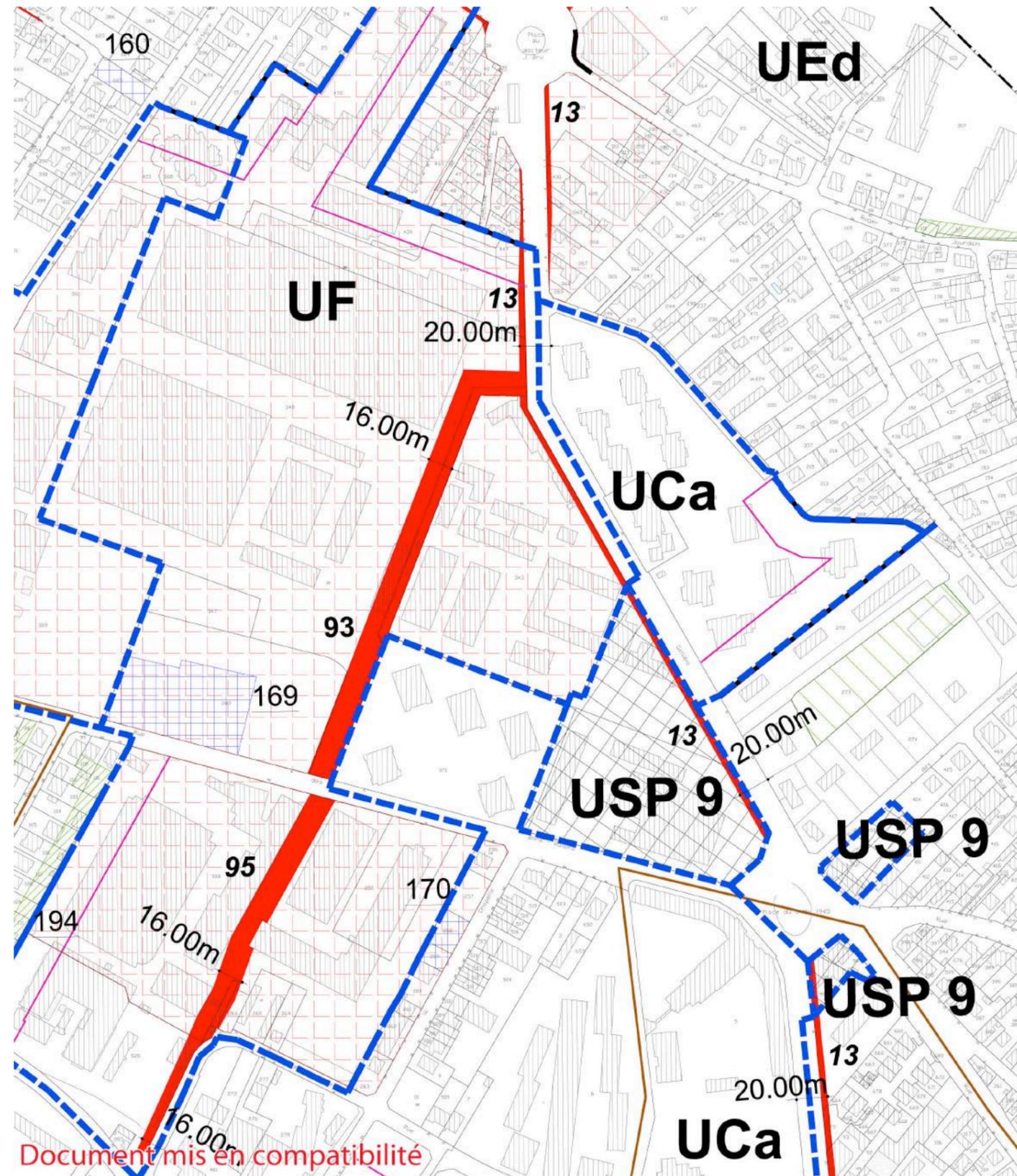
93.08 NGF : côte d'altitude sol existant (pour information).
109.50 NGF : côte d'altitude maximale bâtiment.

PLU prescrit le 23 mars 2009
PLU arrêté le 11 février 2011
PLU approuvé le 21 octobre 2011

Document mis en compatibilité



Plan de zonage 4.3.5 (échelle 1/2000°) mis en compatibilité





Société du Grand Paris
Immeuble « Le Cézanne »
30, avenue des Fruitiers
93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr