NOUVEAU GRAND PARIS

GRAND PARIS EXPRESS LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS

Société du Grand Paris

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

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

Été 2015

PIÈCE **I.1.5**

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Courbevoie

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 Courbevoie 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 28
4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 28
4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement 28
4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné 28
4.3.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité 29
4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet 29
4.3.3 Evolutions des éléments de patrimoine végétal repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (anciennement L. 123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme induites par le projet 29
4.3.4 Evolutions du règlement induites par le projet 30

5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune 41

A1. Extrait du rapport de présentation en vigueur
A2. Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité
B1. Extrait du règlement en vigueur
B2. Extrait du règlement mis en compatibilité
C1. Extrait de l'annexe du règlement 5b2 en vigueur
C2. Extrait de l'annexe du règlement 5b2 mis en compatibilité
D1. Extrait du document graphique 6.f.2 en vigueur
D2. Extrait du document graphique 6.f.2 mis en compatibilité

1 Préambule

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de COURBEVOIE, 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 1er 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 COURBEVOIE 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 COURBEVOIE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2010.

Ce document a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions, les dernières procédures portant sur une modification approuvée le 29 septembre 2014 et diverses mises à jour dont la dernière par arrêté du 02 mars 2015.

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

La ville de COURBEVOIE ne fait pas partie du périmètre de Schéma d'un 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 textes[1], 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 COURBEVOIE. **Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.**

Plus précisément, elle concerne :

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

[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 ».*

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 COURBEVOIE. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du PLU avec l'opération.

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

Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la ville de COURBEVOIE 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 COURBEVOIE.

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 COURBEVOIE est soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.

5 - La Déclaration d'Utilité Publique

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

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

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête. Elle aborde deux sujets :
  - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique de l'infrastructure) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune.
  - Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les extraits du **rapport de présentation**, portant sur l'analyse de l'offre de transports collectifs sur la commune afin d'y ajouter un exposé des motifs des changements apportés en application de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du PLU** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.
- Deux extraits de la **pièce annexe du règlement** identifiée 5b2 : portant sur les **éléments répertoriés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° (anciennement L. 123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme** concernés par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait notamment apparaître les évolutions de superficie des éléments protégés ainsi qu'une représentation graphique ciblée sur chaque élément concerné.
- Deux extraits du **document graphique du règlement** identifié 6F2 cartographiant **les Arbres remarquables, Espaces Verts Protégés, Espaces Libres Protégés** concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait également apparaître les évolutions des éléments protégés mais ici à l'échelle de la commune.

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 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.

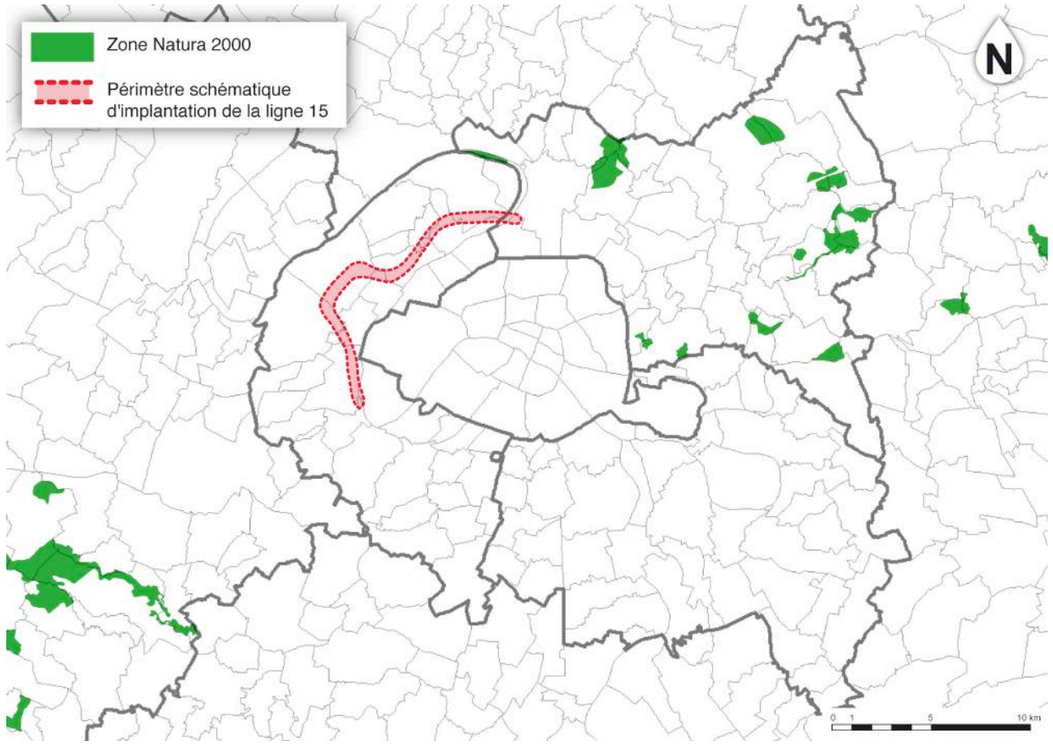
La commune de COURBEVOIE ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

A l'exception de la commune de L'Ile-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'Ile-Saint-Denis est concernée par l'implantation, dans son extrémité Nord-Ouest, du site Natura 2000 du Parc départemental de L'Ile-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'Ile-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 Ile 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 COURBEVOIE 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 COURBEVOIE 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 COURBEVOIE 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

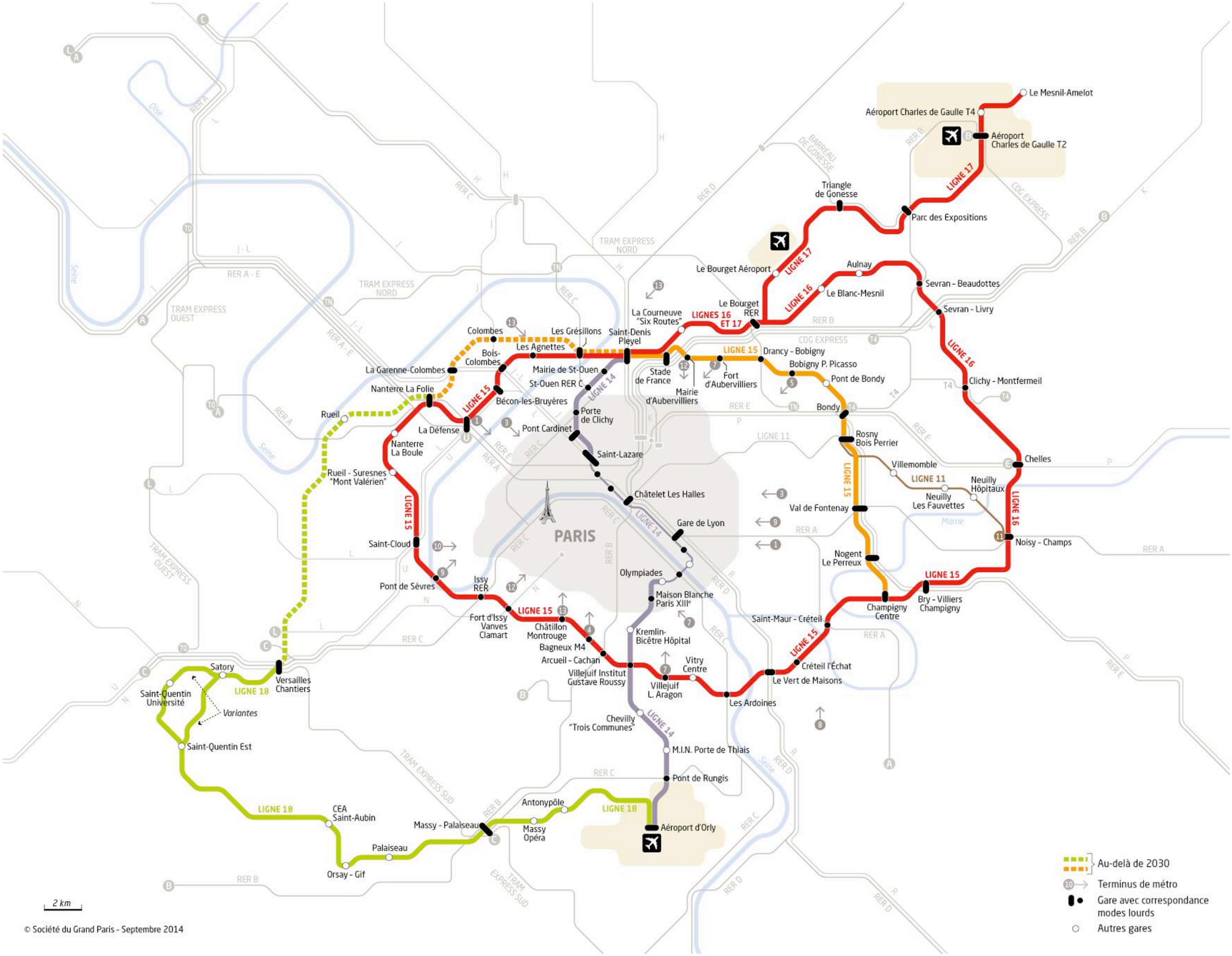
3.2.1 Le programme d'ensemble

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 :

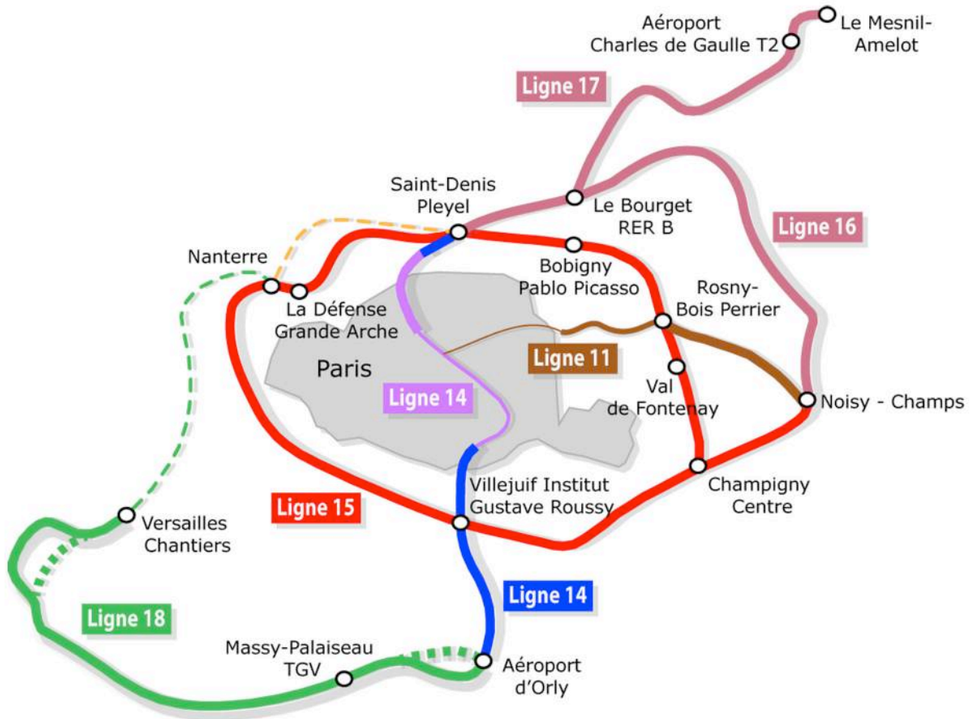
- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération 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 règlementaires 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.

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

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

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

Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 m^2, 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 Courbevoie

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse l'ensemble du territoire communal du Sud-Ouest (en limite de Puteaux) au Nord-Est (en limite des communes de Bois-Colombes et d'Asnières-sur-Seine), sur une longueur de l'ordre de **2,5 km**. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Le tracé de l'infrastructure souterraine courante du réseau de transport public traverse successivement du Sud-Ouest au Nord-Est de la commune les quartiers : Gambetta, Hôtel de Ville et Bécon.

- L'implantation de la gare « Bécon-les-Bruyères » (complétée de son emprise souterraine) au Nord-Est de la commune. Elle s'inscrira dans un tissu économique et urbain actuellement en cours de renouvellement. Elle permettra la desserte de nouveaux quartiers difficilement reliés à la gare actuelle. Enfin, elle assurera la correspondance avec la ligne L du réseau Transilien en direction du Val-d'Oise et des Yvelines.

- L'implantation de trois ouvrages techniques annexes. Le premier est situé au niveau de l'Avenue Gambetta, le deuxième dans le square des Brunettes et le dernier est implanté au niveau du boulevard de la Paix.

Le territoire est également concerné par la voie d'évitement en souterrain, qui permet le raccordement de la ligne 15 Ouest à la ligne 18. Cette très courte section de la voie d'évitement concerne l'Ouest du quartier Faubourg de l'Arche, en limite communale de Nanterre.

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 COURBEVOIE 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 COURBEVOIE sur une longueur totale d'environ **2,5 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 « Bécon-les-Bruyères » et de son emprise en souterrain, au Nord-Est de la commune.
- Egalement par l'implantation de trois ouvrages techniques annexes aux abords directs du tracé du réseau de transport public du Grand Paris. Le premier est situé au niveau de l'Avenue Gambetta, le deuxième dans le square des Brunettes et le dernier est implanté dans le parc des Bruyères.
- Enfin, par une courte section de voie d'évitement en souterrain, à l'Ouest du quartier Faubourg de l'Arche, permettant le raccordement de la ligne 15 Ouest avec la ligne 18.

Le tracé est implanté sur huit zones urbaines distinctes du PLU de la ville de COURBEVOIE.

4.2.1.1 La zone UA

La zone UA est traversée à plusieurs reprises par le tracé en souterrain :

- La zone UA est traversée à deux reprises dans le quartier de l'Hôtel de Ville. La première section traverse une zone d'habitat entre la rue Visien et la rue d'Alma et la seconde section plus à l'Est passe sous la rue du Président Kruger.
- Le tracé reprend ensuite sous le boulevard Aristide Briand en deux sections et se poursuit en suivant le boulevard de la Paix. Cette dernière section est également concernée par l'implantation d'un ouvrage technique annexe dans le parc des Bruyères.
- Une courte section du tracé traverse une dernière fois la zone UA dans le Nord du quartier Bécon à l'angle de la rue Franklin et de la rue de Louvain.

Le Règlement d'Urbanisme précise qu'il s'agit d'une ***« zone à caractère de centre urbain ».***

4.2.1.2 La zone UB

La zone UB est concernée par la section courante de l'infrastructure en souterrain à plusieurs reprises :

- Dans le quartier de l'Hôtel de Ville, sous le boulevard Aristide Briand.
- Une autre section traverse la zone UB au Nord du quartier Bécon, entre le boulevard de la Paix et la rue de Louvain.

Selon le Règlement d'Urbanisme la zone UB est une ***« zone à vocation principale d'habitation ».***

4.2.1.3 La zone UC

La zone UC est traversée par le tracé en souterrain, sous la rue Baudin au Nord de la place du Général de Gaulle, dans le quartier de l'Hôtel de Ville.

Le Règlement d'Urbanisme indique qu'il s'agit d'une **« zone du centre-ville ».**

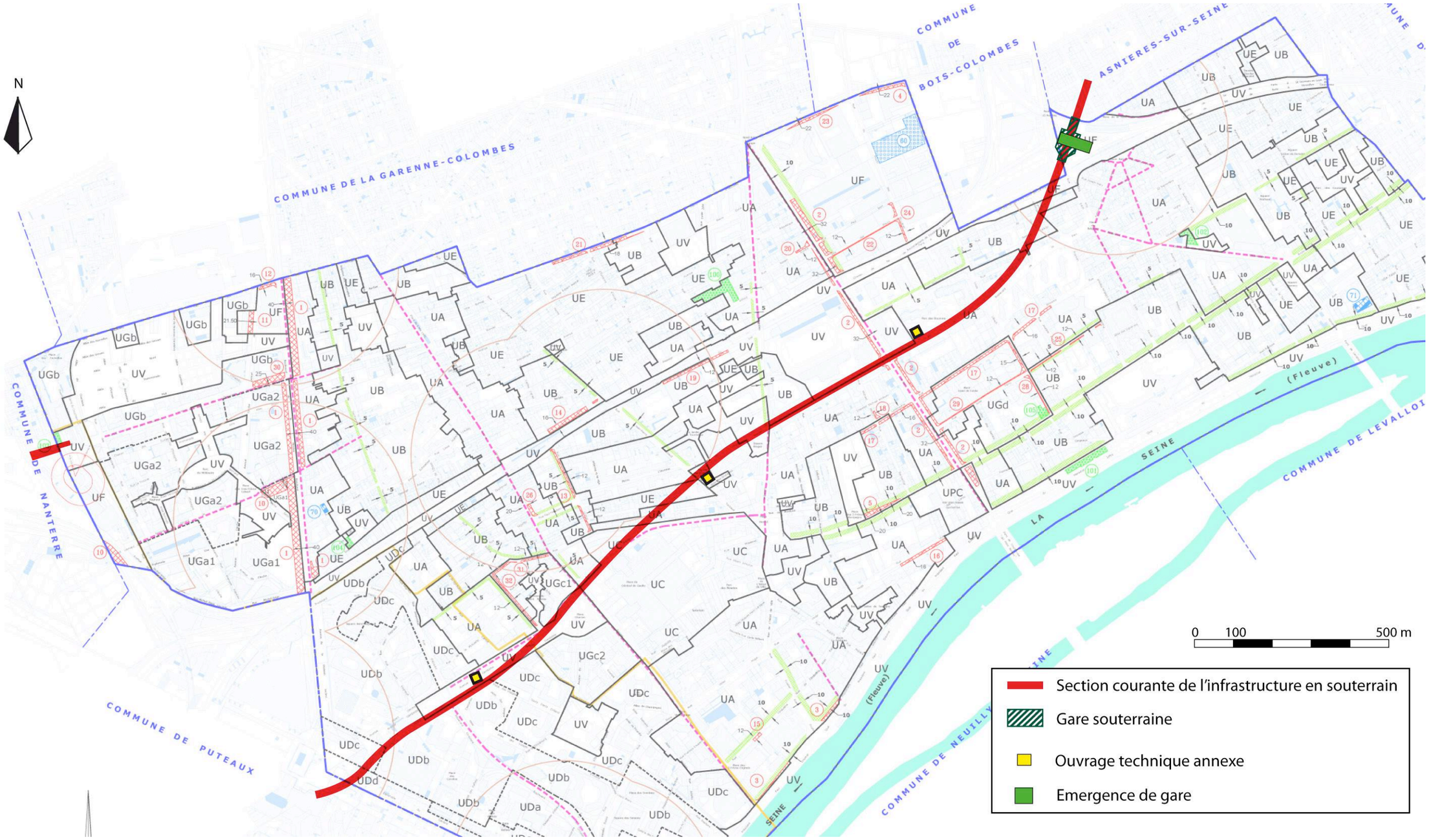
4.2.1.4 Les secteurs UDb, UDc et UDd de la zone UD

La zone UD est concernée par la section courante de l'infrastructure en souterrain pour ses secteurs UDb, UDc et UDd tous localisés au Sud-Ouest du quartier Gambetta :

- Le secteur UDb est concerné par l'infrastructure de transport en tunnel aux abords de l'Avenue Andrée Prothin.
- Le secteur UDc est traversé à deux reprises par le projet, au niveau de l'Avenue André Prothin puis de l'Avenue Gambetta.
- Le secteur UDd est également traversé par le tracé en souterrain au niveau de la place de la Défense.

Le Règlement d'Urbanisme précise seulement que la zone UD correspond à la **« zone Défense ».**

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA VILLE DE COURBEVOIE FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET



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

4.2.1.5 La zone UE

Cette zone, uniquement concernée par le tracé en souterrain, se situe au Nord-Ouest du quartier de l'Hôtel de Ville, entre la rue de Visien et la rue des Salles.

Dans le règlement d'Urbanisme est précisé qu'il s'agit d'une **« zone de type pavillonnaire ».**

4.2.1.6 La zone UF

La zone UF située au Nord-Est du territoire communal, au niveau du nœud ferroviaire de la gare actuelle « Bécon-les-Bruyères » est concernée par le projet à plusieurs titres :

- D'une part, par le réseau de transport en souterrain sur deux sections en limite communale de Bois-Colombes.
- La seconde section est également concernée par la future gare « Bécon-les-Bruyères » et son emprise en souterrain.

Cette zone correspond selon le Règlement d'Urbanisme à une **« zone à vocation principales d'activités** ».

4.2.1.7 Le secteur UGc1 de la zone UG

Le secteur UGc1 de la zone UG, à l'Est du quartier Gambetta, est très faiblement concerné. La section courante de l'infrastructure en souterrain effleure ce secteur au niveau de la place Charras.

Selon le Règlement d'Urbanisme la zone UG est une **« zone de secteurs d'urbanisation récente ».**

4.2.1.8 La zone UV

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

- Par l'infrastructure en souterrain à quatre reprises :
  - La première section traverse l'Est de l'Avenue Gambetta et la place Charras.
  - La seconde section traverse le square des Brunettes.
  - La troisième longe le square Kruger.
  - La dernière section suit l'axe formé par le boulevard Aristide Briand et le boulevard de la Paix.
- Par l'implantation de deux ouvrages techniques annexes aux abords du tracé situés sur emprise publique. Le premier se situe au niveau de l'allée de promenade de l'Avenue Gambetta et le second dans le square des Brunettes, au croisement des rues Jean Pierre Timbaud et Président Kruger.
- Par une très courte section de voie d'évitement reliant la ligne 15 Ouest à la ligne 18, à l'Ouest du quartier Faubourg de l'Arche, en limite communale avec Nanterre.

Le Règlement d'Urbanisme précise que la zone UV est une **« zone verte ou de loisir ».**

4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

L'infrastructure souterraine passe sous un emplacement réservé, sans le remettre en cause. Il s'agit d'une partie de l'emplacement réservé n°2 *« Elargissement du boulevard de Verdun (RD 908) à 32 m et de largeur variable au niveau de la rue Léon Boursier »*, dont le bénéficiaire est le département des Hauts-de-Seine.

En l'espèce, si le tracé du tunnel du réseau de transport public du Grand Paris est prévu pour passer sous l'emprise de cet emplacement réservé, 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 cet emplacement réservé.

De même, la voie d'évitement, intégralement en souterrain sur la commune, passe également sous un emplacement réservé au Nord-Ouest de la commune. Il s'agit de l'emplacement réservé n°103 au bénéfice de la commune, ayant pour objet la création d'un espace vert, rue de Saint-Lô. **La voie d'évitement en souterrain ne remet pas en cause la réalisation de cet emplacement réservé.**

Le tracé en souterrain et un ouvrage technique annexe au Sud-Ouest de la commune sont couverts par le Périmètre de l'Orientation d'Intérêt National de La Défense. **Le tracé en souterrain ne remet pas en cause ce périmètre et l'ouvrage technique annexe, compte tenu de sa taille et de situation sur emprise publique (avenue Gambetta), n'aura pas d'incidence sur ce périmètre de projet.**

Le projet traverse également à plusieurs reprises des voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat. **Le projet en souterrain ne remet pas en cause cette protection qui gèrent les constructions et aménagement en surface.**

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris concerne également **plusieurs éléments de paysages repérés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° (anciennement L. 123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme :**

- Les Espaces Verts Protégés n°8 concernant le Jardin de l'Hôtel Guines et n°15 couvrant le parc de Freudenstadt sont concernés uniquement par le tracé en souterrain. Le projet ne remet nullement en cause la protection de ces deux éléments.
- L'Espace Vert Protégé n°2 correspondant au Parc des Bruyères et le n°9 concernant le square des Brunettes sont chacun concerné par l'implantation d'un ouvrage technique annexe.

Les Espaces Verts Protégés n°2 et n°9 ne permettent pas en l'état la réalisation du projet de réseau de transport public du Grand Paris et notamment de certains ouvrages techniques annexes. **Il convient de faire évoluer l'emprise des deux Espaces Verts Protégés.** Ces éléments de patrimoine végétal seront donc modifiés d'une part sur la pièce graphique identifiée 6F2 « Arbres remarquables, Espaces Verts Protégés, Espaces Libres Protégés » et, d'autre part, dans l'annexe au règlement identifiée 5b2 « Eléments répertoriés au titre de l'article L. 123-1-5 7) du Code de l'Urbanisme ».

Au plan de zonage figure, une marge de reculement de 5 m au niveau du croisement des voies rue du Président Kruger et rue de Colombes. **Le projet exclusivement en souterrain ne remet pas en cause cette disposition applicable en surface.**

Notons aussi que plusieurs secteurs comprennent un périmètre de réduction des obligations de stationnement, lesquels **ne seront pas remis en cause par le projet en souterrain ou les ouvrages techniques annexes.**

4.2.3 Les contraintes réglementaires

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

- Monument historique classé ou inscrit et leur périmètre de protection de 500 m.
- Canalisation de gaz à haute pression en acier.
- Câble électrique souterrain à 63 KV.
- Câble électrique souterrain à 225 KV.
- Emissaire Clichy-Achères branche de Bezon Ø 4000.
- Emprise ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer.
- Zone de dégagement des aérodromes.
- Zone de protection radioélectrique.
- Zone de dégagement radioélectrique.
- Câble PTT / TRN / Fibre optique.

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

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

Le projet traverse également des secteurs où sont définies des contraintes liées au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres prescrivant l'isolement des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit en application de la loi bruit du 31 décembre 1992. Pour l'émergence gare « Bécon-les-Bruyères », sont ainsi concernées : la RD 9 bis, la ligne SNCF Groupe 2 Paris - Versailles et la ligne SNCF groupe 3 Paris – Saint-Germain-en-Laye, pour lesquelles la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 100 m.

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

4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'axe stratégique n°2 du PADD *« Faciliter les déplacements pour tous les usagers »* prend en compte implicitement le réseau de transport public du Grand Paris. Ainsi après avoir évoqué les principaux projets d'aménagement concernant la requalification de boulevard, la dernière orientation *« Rendre les transports en commun incitatifs »* précise :

« Les aménagements de ces axes routiers, en cours ou en projet, sont le reflet de l'évolution des déplacements et des actions menées par la ville pour rendre plus attractive l'utilisation des transports en commun en améliorant leur temps de parcours et leur accessibilité.

Par ailleurs, l'étude « mobilité transports à La Défense » confirme cette prévalence de l'usage des transports en commun (84,6 %). Dans ce cadre, l'augmentation des besoins de déplacement engendrés par le renouveau du quartier d'affaires de La Défense devra être prise en charge par l'évolution de l'offre « de ces transports en commun » ».

Même si le projet de transport public du Grand Paris n'est pas explicitement cité, les objectifs de développement des transports en commun inscrit dans le PADD laissent toute la place nécessaire à cette future infrastructure.

Le projet ne remet donc pas en cause le PADD. Il n'y a pas lieu de faire évoluer cette pièce.

4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement

Deux orientations d'aménagement du PLU sont définies à COURBEVOIE. La première concerne le secteur centre ville – Charras et la seconde est relative au quartier Gambetta.

Les orientations visent notamment la requalification du centre-ville et la redynamisation des lieux de vie, elles ne concernent donc pas directement le projet.

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

4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné

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

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

- **Le complément apporté au rapport de présentation pour y insérer un exposé des motifs des changements apportés.**
- **Le complément apporté à la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires pour autoriser le projet dans toutes ses composantes.**

- **L'adaptation de l'annexe du règlement 5b2 et de la pièce graphique 6.f.2 « Arbres remarquables, Espaces Verts Protégés, Espaces Libres Protégés » qui recense les éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (anciennement L. 123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme afin de réduire deux Espaces Verts Protégés pour permettre la réalisation des ouvrages techniques annexes.**

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité

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

Le Code ne donne aucune définition de la notion de *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. Le PLU de COURBEVOIE donne une définition des CINASPIC suffisamment large, prenant en compte le projet en tant qu'équipement géré par l'Etat par le biais d'un établissement public, pour que le réseau de transport public du Grand Paris y trouve sa place sans que l'on ait besoin de l'amender.

4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, un exposé des motifs des changements apportés est ajouté dans le document. Une annexe au Rapport de Présentation est créée pour exposer les motifs des changements apportés au document d'urbanisme par la mise en compatibilité du réseau de transport public du Grand Paris de la Ligne 15 ouest :

Exposé des motifs des changements apportés par la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la réalisation de la Ligne 15 Ouest du Réseau de transport public du Grand Paris

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

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

- *L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;*
- *L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;*
- *L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;*
- *L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;*
- *L'article 9 afin de 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 des éléments de patrimoine végétal repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (anciennement L. 123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme induites par le projet

Ces évolutions résultent de la nécessité d'adapter les protections végétales compte tenu de l'implantation des ouvrages techniques annexes. Elles concernent à la fois le document graphique du règlement « Arbres remarquables, Espaces Verts Protégés, Espaces Libres Protégés » (pièce 6F2) et l'annexe au règlement (pièce 5b2).

4.3.3.1 Evolutions du document graphique « Arbres remarquables, espaces verts protégés, espaces libres protégés » (pièce 6F2)

Le document graphique évolue de la manière suivante :

- **L'Espace Vert Protégé n°2 « square des Brunettes » est réduit.** Le statut d'Espace Vert Protégé n'est pas compatible avec l'implantation d'un ouvrage technique annexe.
- **L'Espace Vert Protégé n°9 « parc des Bruyères » sera également réduit** d'une surface d'environ 1 050 m^2 correspondant à l'emprise de l'ouvrage technique annexe, situé au Sud-Ouest du parc.

Le tableau de synthèse des superficies de chaque Espace Vert Protégé figurant sur ce document est également mis à jour.

4.3.3.2 Evolutions de l'annexe du règlement (pièce 5b2)

Cette annexe reprend les cartographies du document graphique du règlement « Arbres remarquables, Espaces Verts Protégés, Espaces Libres Protégés ». Il convient donc ici aussi de reporter les évolutions mentionnées ci-dessus : **modification des cartographies et des surfaces concernant les deux éléments concernés.**

4.3.4 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 Dispositions Générales : l'article 8 « *Dispositions relatives aux espaces verts protégés (E.V.P)* » qui limite la réduction de ces EVP et impose une compensation des espaces déclassés.
- Dans toutes les zones :
  - L'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites ».
  - L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes[2], l'émergence de la gare « Bécon-les-Bruyères » 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 ».
  - 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 ».

4.3.4.1 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 « Bécon-les-Bruyères » et uniquement soumises à déclaration).

4.3.4.2 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 réglementaires[3], 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.

4.3.4.3 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.

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

[3] *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.*

- **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	
Une définition figure dans l'annexe 5b1 « Liste des définitions » du règlement : *« CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF* *La dénomination « services publics et intérêts collectifs » intègre non seulement les équipements gérés par une collectivité publique ou l'Etat, tous types d'activité confondus, mais également certains équipements en propriété et/ou gestion privée, mais qui ont vocation à contribuer à l'intérêt général. Cette dernière destination comprend les équipements privés qui ont des homologues publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs, etc.). »* **Cette définition est suffisamment large et prend en compte le projet en tant qu'équipement géré par l'Etat par le biais d'un établissement public pour que le réseau de transport public du Grand Paris y trouve sa place sans que l'on ait besoin de l'amender.**	/
Dispositions générales du règlement : Article 8 – Dispositions relatives aux espaces verts protégés (E.V.P.)	
Certains des éléments projets sont implantés au sein d'espaces verts identifiés comme « espaces verts protégés » par le PLU au titre de l'article L.123-1-5-III 2° (anciennement L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du règlement, article 8, fixent des règles concernant ces EVP, notamment au sujet de l'évolution des ces espaces. *« Identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont répertoriés à l'annexe n°5b2 du présent règlement intitulée « Eléments répertoriés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme » ainsi que sur le document graphique n°6f2. Cette annexe dresse la liste des espaces verts concernés et leur correspondance par rapport au document graphique :* *Est admise la modification de l'E.V.P. aux conditions suivantes :* *1 - elle restitue sur un espace contiguë la superficie protégée indiquée sur la fiche de l'annexe n°5b2,* *2 - elle ne diminue pas la surface d'E.V.P. en pleine terre,* *3 - elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P. ,* *4 - elle maintient ou améliore la qualité de l'E.V.P. et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.* *Pour l'application des conditions 1 et 2 :* *- certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allée piétonne, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.* *- même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol et les cours anglaises ne sont pas comptées dans la superficie de l'E.V.P.* *Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.* *La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un E.V.P. ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.* *Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distances aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).* *N.B : pour information, Le parc de Bécon est un site classé au titre de la protection des sites et monuments naturels (cf. annexe 7.a.1). »* Ces dispositions limitent la réduction des EVP mais imposent également une compensation des espaces déclassés. **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.**	**La rédaction insérée en fin d'article, avant le nota bene, est la suivante :** « *Les conditions 1, 2, 3 et 4 ne s'appliquent pas aux ouvrages à créer (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.* »

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UA	
Les articles UA 1, 2, 9, 10 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
L'article UA 6 indique notamment : *« 6.1.1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement* des voies publiques* ou en limite des voies privées* et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf si une marge de recul figure sur le document graphique.* *6.1.2 - Néanmoins une implantation différente est autorisée :* *- Avec 3 mètres de retrait sous réserve qu'une continuité structurante à l'alignement*, en limite de voie privée* ou d'emprise publique* soit assurée (mur bahut surmonté d'une grille, …),* *- Pour se raccorder à une construction existante voisine en recul,* *- Pour préserver des arbres remarquables,* *- Afin de permettre une variété architecturale, des retraits ponctuels d'une profondeur ne pouvant pas dépasser 1 m, sur un maximum de 25 % de la surface de la façade (hors étage en attique*), peuvent être autorisés.* *- En outre, lorsqu'il est en attique*, le dernier étage devra respecter un retrait minimum de 1,50 m par rapport à la façade des étages inférieurs.* *(…) »* Les dispositions arrêtées par l'article UA 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**Un nouvel alinéa 6.1.7 est inséré en fin du paragraphe 6.1 de la manière suivante :** *« 6.1.7 - 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. »*

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UA (suite)	
L'article UA 7 indique notamment : *« 7.1 - REGLES GENERALES D'IMPLANTATION* ***7.1.1 - Dans une bande de 15 mètres** comptée à partir de l'alignement* ou de la limite de la voie privée ou de la marge de recul figurant aux documents graphiques :* *- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale* à l'autre.* *- Les constructions s'écarteront des limites de fond* de parcelle conformément aux règles définies à l'article UA 7.1.2.3.* ***7.1.2 - Dans la bande comprise entre 15 et 30 mètres** comptée à partir de l'alignement* des voies publiques ou de la limite des voies privées ou de la marge de recul figurant aux documents graphiques :* *7.1.2.1 - Les constructions devront être implantées en recul des limites séparatives*. Elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe UA 7.1.2.3.* *7.1.2.2 - Toutefois, les constructions en limite séparative* sont autorisées :* *- soit si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et si elles s'insèrent dans les héberges des bâtiments existants,* *- soit si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à l'activité et que leur hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m en limite séparative*.* *Dans ce cas, un retrait du dernier étage par rapport à cette limite est autorisé à condition que la distance au point le plus proche de la limite séparative* soit au moins égale à 3 m si la façade ne comporte pas de baies principales* et à 6 m si la façade comporte des baies principales*.* *7.1.2.3 - Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative* : (…).* *- D'autre part, la distance comptée horizontalement à tout point de l'élément de façade* de la construction ne comportant pas de baies principales* aux limites séparatives* devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade* mesurée à partir du sol naturel du fond voisin en limite séparative*, sans pouvoir être inférieure à 3 m.* *(…).* ***7.1.3 - Au-delà de la bande de 30 mètres** mesurée à partir de l'alignement* des voies publiques ou de la limite des voies privées ou de la marge de recul figurant aux documents graphiques :* *Les constructions devront être implantées en recul des limites séparatives*. Elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe UA 7.1.2.3.. »* La Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de ses ouvrages en surface, si bien que ces constructions utiliseront la totalité de ces nouvelles parcelles. **Les dispositions qui fixent une implantation en ordre continu pour les limites latérales s'avèrent compatibles avec le projet.** Toutefois, il convient également de respecter l'alinéa 7.1.2.3. Ces dispositions 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 »*. **Cette partie de l'article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand.** L'article UA 7 indique également : *« 7.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES* *- Villa des Vieilles Vignes* *Lorsque l'implantation des constructions est indiquée au document spécifique n°6.e.2, elles doivent s'implanter sur l'indication graphique.* *En l'absence d'indication graphique les constructions doivent s'implanter en limites séparatives*. »* **Il convient donc de compléter cette partie « Dispositions particulières » pour exonérer les éléments de projet des règles fixées par l'article UA 7.**	**Un nouvel alinéa 7.1.5 est inséré en fin du paragraphe 7.1 de la manière suivante :** *« 7.1.5 - 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. »*

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION

Zone UA (suite)

L'article UA 12 fixe dans sa partie « Nombre ou surfaces de stationnement » les capacités d'accueil en matière de stationnement à réaliser en fonction du type de construction.

Habitations	Logements sociaux	1 place/logement
	Autres logements	1 place / 50 m² S.D.P avec minimum 1 place / logement
Résidence de personnes âgées		1 place / 10 chambres
Foyer de travailleurs		1 place / 4 lits
Commerces inférieurs à 300 m²		30% de la S.D.P
Commerces entre 300 m² et 2 000 m²		60% de la S.D.P avec minimum 1 place + aire de livraison à partir de 300 m² SDP
Commerces de plus de 2 000 m²		80% de la S.D.P + places de livraison (100 m² minimum)
Bureaux		40% de la S.D.P
Activités relevant de l'artisanat		30% de la S.D.P
Entrepôts		20% de la S.D.P
Cliniques		40% de la S.D.P
Hôpitaux		40% de la S.D.P
Hôtels		40% de la S.D.P + une aire de stationnement pour autocar par tranche de 50 chambres
Restaurants		30% de la S.D.P
Salles de spectacles		1 place / 20 personnes
Salles de réunions		1 place / 20 personnes
Cultes		1 place / 20 personnes
Stade entraînement		1 place / 20 personnes
Stade spectacles		1 place / 20 personnes
Piscines - Patinoires		1 place / 20 personnes
Enseignement supérieur		20% de la S.D.P
Enseignement secondaire		1 place / Classe
Enseignement : maternel, primaire		1 place / Classe
Equipements de petite enfance		1 place pour 80 m² S.D.P

Or, les CINASPIC liées aux réseaux de transports publics n'apparaissent pas dans la liste citée, même si celle-ci mentionne d'autres types de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de lever toute ambigüité, il apparaît nécessaire de rajouter ligne spécifiquement destinée aux éléments de projet.

Cette partie de l'article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.

Le complément de rédaction inséré en fin de tableau « Nombre ou surfaces de stationnement » est le suivant :

Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris	Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UA (suite)	
« 12.5 - Stationnement pour les deux roues et poussettes : (…) *Pour les immeubles destinés à l'artisanat, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.* *Pour toutes les constructions, les places nécessaires aux deux roues non motorisés doivent être aménagées de plain-pied, dans des locaux clos et intégrés dans les bâtiments. Ils ne peuvent être aménagés au premier sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité. »* Ces dispositions 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 en exempter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cette partie de l'article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'alinéa 12-5 est la suivante :** « *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.* »
Zone UB	
Les articles UB 1 et 2 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
Zone UC	
Les articles UC 1 et 2 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
Zone UD, secteurs UDb, UDc, UDd	
Les articles UD 1 et 2 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
Zone UE	
Les articles UE 1 et 2 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
Zone UF	
Les articles UF 1, 2 et 9 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
L'article UF 6 indique notamment : *« 6.1 - Sauf marge de recul figurant aux documents graphiques, les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum des voies privées ou publiques existantes, modifiées ou à créer, ainsi que des emprises publiques. Les constructions en sous-sol ou en saillie devront quant à elles être implantées à 4 mètres minimum de l'axe des voies.* *Toutefois, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière* ou mitoyenne de la construction projetée est implantée à moins de 4 m de l'alignement* l'implantation est autorisée, en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine pour permettre d'harmoniser les façades. »* Les dispositions arrêtées par l'article UF 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation de l'émergence gare « Bécon-les-Bruyères ». Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**Un nouvel alinéa 6.3 est inséré en fin d'article dont la rédaction est la suivante :** « *6.3 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum*. »

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UF (suite)	
L'article UF 7 indique notamment : *« 7.1 - Conditions relatives à l'implantation des constructions en retrait de la limite séparative* : (…)* *- La distance comptée horizontalement de tout point d'un élément de façade* ne comportant pas de baies principales* à une limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade* avec un minimum de 2,50 m.* *(…)* *7.2 - Conditions relatives à l'implantation des constructions en limite séparative** *Les constructions en limite séparative* sont autorisées :* *- soit si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et si elles s'insèrent dans les héberges des bâtiments existants,* *- soit si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à l'activité et que leur hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m en limite séparative*.* *Quand le bâtiment est implanté en limite séparative*, un retrait du dernier étage par rapport à cette limite est autorisé à condition que la distance au point le plus proche de la limite séparative* soit au moins égale à 2,50 m si la façade ne comporte pas de baies principales* et à 6 m si la façade comporte des baies principales*. »* Les dispositions arrêtées par l'article UF 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation de l'émergence gare « Bécon-les-Bruyères ». Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**Un nouvel alinéa 7.3. est inséré en fin d'article dont la rédaction est la suivante :** *« 7.3 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum. »*
L'article UF 10 indique notamment : *« 10.1 - Compte tenu des voies publiques*, privées* et emprises publiques adjacentes, et sans préjudice des dispositions énoncées au 10.2 :* *- La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement* opposé, actuel ou futur.* *10.2 - Compte tenu du plafond de la zone :* *- La hauteur maximum des constructions autres que celles correspondant aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire est limitée à 18 mètres. Elle est portée à 19 m pour les constructions situées sur les terrains bordant des voies repérées aux documents graphiques comme comportant une protection du commerce et de l'artisanat.* *- La hauteur maximum des constructions et des installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire est limitée à 22 mètres. »* Ces dispositions peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes techniques d'implantation de l'émergence gare de « Bécon-les-Bruyères ». Il convient donc de l'en exempter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**L'alinéa 10.2 est complété de la manière suivante :** *« - La hauteur maximum des constructions et des installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris est limitée à 22 mètres. »*

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION

Zone UF (suite)

L'article UF 12 fixe dans sa partie « Nombre ou surfaces de stationnement » les capacités d'accueil en matière de stationnement à réaliser en fonction du type de construction.

Habitations	1 place / 50 m² S.D.P avec minimum 1 place / logement
Résidence de personnes âgées	1 place / 10 chambres
Foyer de travailleurs	1 place / 4 lits
Commerces inférieurs à 300 m²	30% de la S.D.P
Commerces entre 300 m² et 2 000 m²	60% de la S.D.P avec minimum 1 place + aire de livraison à partir de 300 m² SDP
Commerces de plus de 2 000 m²	80% de la S.D.P + places de livraison (100 m² minimum)
Bureaux	40% de la S.D.P
Activités relevant de l'artisanat	30% de la S.D.P
Entrepôts	20% de la S.D.P
Cliniques	40% de la S.D.P
Hôpitaux	40% de la S.D.P
Hôtels	40% de la S.D.P + une aire de stationnement pour autocar par tranche de 50 chambres
Restaurants	30% de la S.D.P
Salles de spectacles	1 place / 20 personnes
Salles de réunions	1 place / 20 personnes
Cultes	1 place / 20 personnes
Stade entraînement	1 place / 20 personnes
Stade spectacles	1 place / 20 personnes
Piscines - Patinoires	1 place / 20 personnes
Enseignement supérieur	20% de la S.D.P
Enseignement secondaire	1 place / Classe
Enseignement : maternel, primaire	1 place / Classe
Equipements de petite enfance	1 place pour 80 m² S.D.P

Or, les CINASPIC liées aux réseaux de transports publics n'apparaissent pas dans la liste citée, même si celle-ci mentionne d'autres types de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de lever toute ambigüité, il apparaît nécessaire de rajouter ligne spécifiquement destinée aux éléments de proje

Cette partie de l'article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.

Le complément de rédaction inséré en fin de tableau « Nombre ou surfaces de stationnement » est le suivant :

Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris	Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
« 12.5 - Pour les immeubles destinés à l'artisanat, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs. Les places nécessaires aux deux roues non motorisés doivent être aménagées de plain-pied, dans des locaux clos et intégrés dans les bâtiments. »* Ces dispositions peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation de l'émergence gare de « Bécon-les-Bruyères » Il convient donc de les en exempter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cette partie de l'article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**Un nouveau point est inséré en fin d'alinéa 12-5 de la manière suivante :** *« - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. »*
L'article UF 13 indique notamment : *« 13.2 - Il devra être prévu un arbre à grand développement* par tranche de 100 m² de terrain libre. (…)* *13.3 – 10 % de la surface du terrain au moins sera traité en espaces verts en pleine terre. (…)* *13.5 - Traitement des marges de recul.* *- 50 % de la marge de recul définie à l'article 6.1 et 6.2, devront être traités en espaces verts, comprenant au minimum un arbre de haute tige* tous les dix mètres linéaires. Les essences d'arbres retenues seront choisies en tenant compte de l'environnement spatial dont disposeront les arbres pour se développer.(On privilégiera dans certains cas les arbres à port fastigiés ou des essences à développement modéré). (…)»* Ces dispositions peuvent s'avérer incompatibles avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de l'émergence gare de « Bécon-les-Bruyères » du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**Un nouvel alinéa 13.6. est inséré en fin d'article dont la rédaction est la suivante :** *« 13.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. »*
Zone UGc1	
Les articles UGc1 1 et 2 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
Zone UV	
Les articles UV 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.	/
L'article UV 6 indique notamment : *« Sauf marge de recul figurant aux documents graphiques, les constructions pourront s'implanter, soit à l'alignement* ou limites des voies et emprises publiques existants, modifiés ou à créer, soit en retrait. En cas de retrait, les constructions devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres. »* Les dispositions arrêtées par l'article UV 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :** *« 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. »*

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UV (suite)	
L'article UV 7 indique : *« Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives*. Toutefois, les constructions en limites séparatives* sont autorisées :* *- soit si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et si elles s'insèrent dans les héberges des bâtiments existants,* *- soit si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à l'activité et que leur hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m en limite séparative*. »* Les dispositions arrêtées par l'article UV 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 ».* **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**Un nouvel alinéa est inséré en fin d'article de la manière suivante :** *« - 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. »*

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 Courbevoie

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2010
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2014
Dernière mise à jour arrêtée le 02 mars 2015

NEANT

A2. Rapport de présentation
Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Courbevoie

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2010
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2014
Dernière mise à jour arrêtée le 02 mars 2015

ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Plan Local d'Urbanisme de Courbevoie

Mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la réalisation de la Ligne 15 Ouest du Réseau de transport public du Grand Paris

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

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

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 9 afin de 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.

Document mis en compatibilité

B1. Règlement d'urbanisme
Document en vigueur

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Courbevoie

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2010
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2014
Dernière mise à jour arrêtée le 02 mars 2015

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Certains des termes utilisés dans le règlement et ses documents graphiques, identifiés par un astérisque (*), sont définis en annexe n°5.b.1. Toutefois, en cas de divergences entre la définition donnée en annexe et le règlement, les dispositions du règlement prévaudront.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Courbevoie.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines dénommées zones :

- UA : Zone à caractère de centre urbain (C.O.S. : 1,50)
- UB : Zone à vocation principale d'habitation (C.O.S. : 1,00)
- UC : Zone du centre-ville
- UD : Zone Défense
- UE : Zone de type pavillonnaire (C.O.S. : 0,50)
- UF : Zone à vocation principale d'activités
- UG : Zone de secteurs d'urbanisation récente
- UPC : Zone du Pont de Courbevoie
- UV : Zone verte ou de loisirs

A chacune de ces zones s'appliquent des règlements correspondants exprimés au titre II.

Sur le plan de zonage, les voies publiques et la Seine sont situées jusqu'à leur axe dans les zones limitrophes.

En application des articles L 123-1, R 123-10, R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise aux voies et ouvrages publics, aux équipements publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements figurent en annexe n°5.b.3 du présent règlement et sont reportés au document graphique.

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

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Quant aux articles 1, 2, et 14, il ne peut être accordé aucune dérogation, ni adaptation mineure.

ARTICLE 4 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Les règles définies dans chaque zone du P.L.U. aux articles 1 à 13 ne sont pas applicables pour les reconstructions après sinistre.

La règle qui se substitue est celle de la reconstruction à l'identique. Cette disposition s'applique dans un délai de 2 ans après l'évènement.

ARTICLE 5 - CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Un arrêté préfectoral du 22 Juin 2000 détermine, pour la commune de Courbevoie, le classement des infrastructures de transports terrestres et prescrit l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit inscrits dans ce classement.

Les dispositions de cet arrêté ont notamment été établies en conformité avec les dispositions de la loi n°92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce nouveau classement sont répertoriés au document graphique et dans l'arrêté préfectoral du 22 juin 2000 figurant en annexe n°7.a.3.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES COMPORTANT UNE PROTECTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

Dans les rez-de-chaussée sur rue des constructions neuves situées en bordure des voies repérées au document graphique n°6.a et listées ci-après, comme voie comportant une protection du commerce et de l'artisanat, sont interdites toutes autres destinations que les activités commerciales et artisanales ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

De même, dans les constructions existantes situées en bordure des voies repérées au document graphique n°6.a comme voie comportant une protection du commerce et de l'artisanat, les travaux autres que d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, de nature à transformer la surface de commerce ou d'artisanat ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, à rez-de-chaussée sur rue en toutes autres destinations que les activités commerciales et artisanales ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties de ces constructions correspondant aux accès aux étages et aux accès aux sous-sols.

VOIES REPERTORIEES COMME COMPORTANT
UNE PROTECTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

nom de la rue	précisions
la prescription concerne les numéros pairs et impairs des rues/places ci-dessous :	
Alma (rue de l')	de la rue Baudin jusqu'à la place Hérold
Baudin (rue)	dans toute sa longueur
Berthelot (rue)	dans toute sa longueur
Bezons (rue de)	dans toute sa longueur
Circulaire (bd)	de l'av. du Général de Gaulle à l'avenue Gambetta
Colombes (rue de)	- de la place Hérold (y compris l'immeuble angle Colombes/Boudoux) à l'intersection de la rue rue du Président Kruger et du bd Aristide Briand, - de la voie de chemin de fer au rond point de l'Europe.
Dieppe (rue de)	dans toute sa longueur
Edith Cavell (rue)	de la rue Volta à la place de Belgique
Emile Deschanel (rue)	du bd de la Mission Marchand à la rue de Normandie
Galliéni (av)	de l'av. de la Liberté à l'av. Séverine
Gambetta (av)	du bd circulaire à la place Charras
Gaultier (rue)	du bd de la Mission Marchand à la rue de Normandie
Georges Clémenceau (bd)	de la place Jean Mermoz (y compris l'immeuble angle Clémenceau/Saint-Denis) à la place de Belgique
Hôtel de Ville (rue de l')	de la rue Albert Simonin à la place Hérold
Léonard de Vinci	depuis le pont Léonard de Vinci jusqu'à la rue Berthelot
Liberté (av de la)	dans toute sa longueur
Madiraa (rue)	de la rue de la Sablière à la rue Cacheux
Marceau (av)	de la rue de Bezons à la rue Raymond Ridel
Mission Marchand (bd de la)	dans toute sa longueur
Pasteur (av)	du bd Georges Clémenceau à la place Sarail
Puvis de Chavannes (av)	de la rue des Etudiants jusqu'à la rue de Dieppe
Saint-Marie (rue)	dans toute sa longueur
Séverine (av)	dans toute sa longueur
Verdun (bd de)	dans toute sa longueur
Hérold (place)	entre la rue Jean-Pierre Timbaud et la rue de Colombes
Charras (place)	du côté des numéros pairs
Sarrail (place)	dans son intégralité

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS REMARQUABLES

Identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont répertoriés à l'annexe n°5.b.2 du présent règlement intitulée *« Eléments répertoriés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme »* ainsi que sur le document graphique n°6f1. Cette annexe dresse la liste des adresses des immeubles ou îlots concernés, leur correspondance par rapport au document graphique ainsi que la catégorie de protection qui s'y applique :

- bâtiment protégé : à conserver en l'état, seuls les travaux d'entretien, de restauration ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité sont autorisés. La démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à de graves impératifs de sécurité.

- élément particulier protégé : en cas de travaux réalisés sur l'immeuble concerné, tout élément particulier protégé doit être protégé, restauré, mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

- volumétrie existante à conserver : la volumétrie de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles existants doit être conservée dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou une singularité intéressante dans le paysage urbain.

En application des dispositions figurant à l'alinéa h) de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer l'une de ces propriétés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES VERTS PROTEGES (E.V.P.)

Identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont répertoriés à l'annexe n°5b2 du présent règlement intitulée *« Eléments répertoriés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme »* ainsi que sur le document graphique n°6f2. Cette annexe dresse la liste des espaces verts concernés et leur correspondance par rapport au document graphique :

Est admise la modification de l'E.V.P. aux conditions suivantes :

1 - elle restitue sur un espace contiguë la superficie protégée indiquée sur la fiche de l'annexe n°5b2,
2 - elle ne diminue pas la surface d'E.V.P. en pleine terre,
3 - elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P. ,
4 - elle maintient ou améliore la qualité de l'E.V.P. et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Pour l'application des conditions 1 et 2 :

- certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allée piétonne, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.
- même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol et les cours anglaises ne sont pas comptées dans la superficie de l'E.V.P.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un E.V.P. ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distances aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

N.B : pour information, Le parc de Bécon est un site classé au titre de la protection des sites et monuments naturels (cf. annexe 7.a.1)

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES LIBRES PROTEGES (E.L.P.) EXISTANTS OU A CREER

Identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont répertoriés à l'annexe n°5b2 du présent règlement intitulée *« Eléments répertoriés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme »* ainsi que sur le document graphique n°6f2. Cette annexe dresse la liste des espaces libres, existants ou à créer, concernés et leur correspondance par rapport au document graphique .

Est admise la modification de l'E.L.P. aux conditions suivantes :
1 - elle restitue sur un espace contiguë la superficie protégée indiquée sur la fiche de l'annexe n°5b2,
2 - elle maintient ou améliore la qualité et l'unité générale de l'E.L.P.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ARBRES REMARQUABLES

Identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont répertoriés à l'annexe n°5b2 du présent règlement intitulée *« Eléments répertoriés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme »* ainsi que sur le document graphique n°6f2. Cette annexe dresse la liste des arbres remarquables concernés, leurs caractéristiques ainsi que leur localisation. Il convient de protéger ces arbres par les mesures ci-dessous :

10.1 - Abattage :

Leur abattage ne peut être autorisé que dans des cas exceptionnels liés à de graves impératifs de sécurité.

10.2 - Instauration d'un périmètre de protection autour de l'arbre :

- Pour les arbres matures :
  Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre du tronc de l'arbre est pris au niveau du sol. La zone de protection est donc définie par un cercle qui correspond à l'aplomb des branches extérieures de la ramure.
- Pour les arbres n'ayant pas atteint leur plein développement :
  Le périmètre de protection est défini selon un cercle de rayon supérieur de 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.

10.3 - Périmètre de protection en cas de construction de parkings souterrains ou de sous-sols à proximité de l'arbre :

Tout creusement de sous-sol de parking souterrain est interdit dans un rayon de 20 m autour de l'arbre, que celui-ci soit situé ou non sur le terrain objet du permis.

10.4 - Périmètre de protection en cas de division de terrain :

Dans un rayon de 20 m autour du tronc de l'arbre, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives sera soumise à déclaration préalable, suite à délibération spéciale du Conseil Municipal, en application de l'article L 111-5-2 du Code de l'Urbanisme.

Recommandations :

- Il serait souhaitable qu'un document spécifique réalisé par un géomètre expert au 1/500ème ou au 1/200ème situe les limites séparatives et les troncs des arbres, et représente les projections au sol des ramures ainsi que les zones de servitude.
- Action de taille ou d'élagage :
  Il est recommandé qu'aucune action de taille ou d'élagage, même réduite à quelques branches, ne soit entreprise sur la ramure, pour quelque motif que ce soit, sans recueillir préalablement l'avis de la Commune.
  Dans le cas où l'intervention d'un praticien s'imposerait pour des prestations de taille ou de soins particuliers après accord de la Ville et rédaction des prescriptions par un arboriste conseil, le maître d'œuvre devrait alors recourir exclusivement à un entrepreneur spécialiste de la taille raisonnée.
- Mesures de protection des arbres situés dans l'emprise d'un chantier :
  Lors de travaux à proximité d'un arbre, il serait conseillé de mettre en place, dès le démarrage du chantier et pour toute sa durée, une palissade jointive autour du sujet, d'au minimum deux mètres de hauteur, à l'aplomb des branches extérieures, délimitant la zone de protection.

Rappel : En application des dispositions figurant à l'alinéa h) de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 11 - STATIONNEMENT - RAPPEL DES DISPOSITIONS PREVUES A L'ARTICLE L 123-1-2 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant des règles des articles 12 du règlement du P.L.U., il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 12 - LIMITATION DES DROITS A CONSTRUIRE EN CAS DE DIVISION FONCIERE (ARTICLE L 123-1-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du Coefficient d'Occupation des Sols* (C.O.S.) ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés :

- si le C.O.S. applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le C.O.S. existant à la date de la délivrance du permis de construire ;
- si le C.O.S. applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le C.O.S. existant à la date de la division.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

Plan Local d'Urbanisme de Courbevoie

ZONE UA

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

ART. UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - L'implantation des installations classées soumises à autorisation, sauf celles prévues aux articles 2.2 et 2.3.

1.2 - Les dépôts à l'air libre de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les activités de démantèlement d'épaves et la transformation de matériaux de récupération.

1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

1.4 - Les bureaux, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.4.

ART. UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

2.1 - En application des dispositions de l'article L 123-1-16° du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements comportant plus de 20 logements, 20 % au moins des logements de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux*.

2.2 - Les installations classées nouvelles correspondant à des besoins nécessaires à la vie du quartier sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage ou que les nuisances et dangers soient prévenus à l'égard de l'environnement.

2.3 - L'extension ou la modification des installations classées existantes à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances ou dangers et que ces installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

2.4 - Les bureaux d'une surface inférieure à 300 m² S.D.P.

2.5 - Dans les parties de la zone, soumises au risque technologique de transports de matières dangereuses lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au P.L.U., toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ART. UA 3 – ACCES* ET VOIRIE

3.1 - Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable, publique ou privée.

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

3.3 - Les constructions comportant plus de 10 logements ou des activités occupant plus de 500 m² S.D.P. devront être desservies par des voies ayant une largeur minimum de 6 m.

3.4 - Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.5 - Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ART. UA 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se brancher sur le réseau public existant.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.
- Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

4.2.2 - Eaux pluviales

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 2 litres/seconde/hectare eaux de ruissellement des façades comprises. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...).

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.3 - RESEAUX DIVERS

- Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public, réseaux câblés et autres ...) doivent obligatoirement être réalisés en souterrain ou galerie technique.

4.4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets.

Habitat collectif :

- Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,50 m² par tranche de 50 m² S.D.P. avec une surface minimum de 5 m² et une surface maximum de 50 m².

- Encombrants : au-dessus de 25 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté de 1 m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

Maisons individuelles :

Il sera prévu un aménagement intérieur ou extérieur à la construction pour le stockage des conteneurs. Lorsque le stockage est prévu à l'extérieur de la construction une aire adéquate non meuble sera réalisée.

Autres constructions :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Cette disposition s'applique également en cas d'extension ou de surélévation de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ART. UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ART. UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES* ET PRIVEES* ET EMPRISES PUBLIQUES, EXISTANTES OU FUTURES

6.1 - REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

6.1.1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement* des voies publiques* ou en limite des voies privées* et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf si une marge de recul figure sur le document graphique.

6.1.2 - Néanmoins une implantation différente est autorisée :

- Avec 3 mètres de retrait sous réserve qu'une continuité structurante à l'alignement*, en limite de voie privée* ou d'emprise publique* soit assurée (mur bahut surmonté d'une grille, ...),

- Pour se raccorder à une construction existante voisine en recul,

- Pour préserver des arbres remarquables,

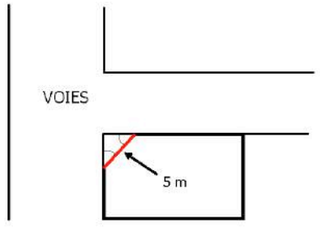
- Afin de permettre une variété architecturale, des retraits ponctuels d'une profondeur ne pouvant pas dépasser 1 m, sur un maximum de 25 % de la surface de la façade (hors étage en attique*), peuvent être autorisés.

- En outre, lorsqu'il est en attique*, le dernier étage devra respecter un retrait minimum de 1,50 m par rapport à la façade des étages inférieurs.

6.1.3 - Les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait des marges de recul figurant au plan de zonage n° 6a.

6.1.4 - Les constructions sont autorisées en sous-sol des marges de recul.

6.1.5 - En l'absence d'indications particulières figurant au plan de zonage n° 6a, les propriétés situées à l'angle de 2 voies publiques supporteront un retrait constitué par un segment de droite de 5 m de longueur minimum formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.



6.1.6 – Les saillies*

- Les saillies sur alignement* ou limite de voie privée (balcons, marquises, auvents, etc.) par rapport au nu de la façade sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur et qu'elles soient situées au moins à 5,00 m au-dessus du sol.

- Les saillies sur marges de recul figurant aux documents graphiques sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 2 mètres de profondeur et qu'elles soient situées au moins à 5,00 mètres au-dessus du sol.

Rappel : Les saillies sur l'alignement* doivent faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de la voie.

6.2 - EXCEPTIONS

Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions des articles 6.1.1 à 6.1.6 sont autorisées dans les limites indiquées ci-dessous :

- la partie de la surélévation non conforme* aux dispositions de l'article 6.1 est autorisée, dans la limite d'une surface égale au maximum à 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.et dans le prolongement vertical des murs existants.
- la partie de l'extension non conforme* aux dispositions de l'article 6.1 est autorisée, dans la limite d'une surface égale au maximum à 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.et dans le prolongement des murs existants.

Le total des parties des surélévations et des extensions non conformes aux dispositions de l'article 6.1 ne pourra dépasser 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.,

6.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- *Villa des Vieilles Vignes*

Lorsque l'implantation des constructions est indiquée au document spécifique n°6.e.2, elles doivent s'implanter sur l'indication graphique.

En l'absence d'indication graphique les constructions doivent s'implanter à l'alignement*

ART. UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1 - REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

7.1.1 - Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement* ou de la limite de la voie privée ou de la marge de recul figurant aux documents graphiques :

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale* à l'autre.
- Les constructions s'écarteront des limites de fond* de parcelle conformément aux règles définies à l'article UA 7.1.2.3.

7.1.2 - Dans la bande comprise entre 15 et 30 mètres comptée à partir de l'alignement* des voies publiques ou de la limite des voies privées ou de la marge de recul figurant aux documents graphiques :

7.1.2.1 - Les constructions devront être implantées en recul des limites séparatives*. Elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe UA 7.1.2.3.

7.1.2.2 - Toutefois, les constructions en limite séparative* sont autorisées :

- soit si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et si elles s'insèrent dans les héberges des bâtiments existants,
- soit si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à l'activité et que leur hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m en limite séparative*.

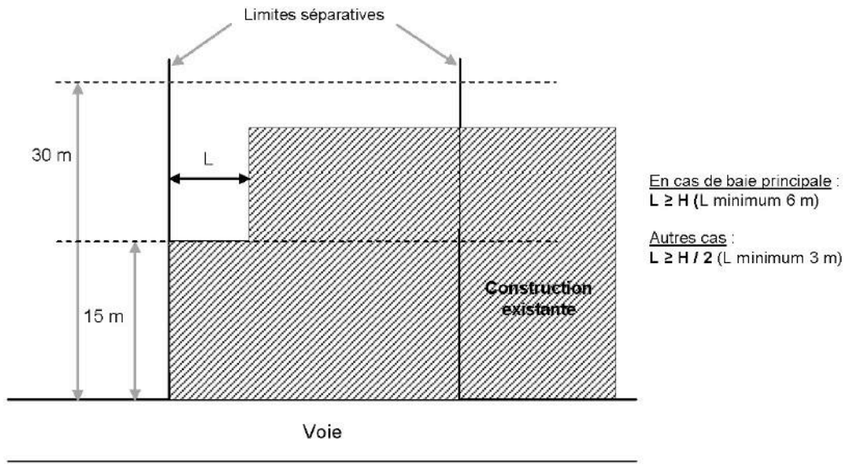
Dans ce cas, un retrait du dernier étage par rapport à cette limite est autorisé à condition que la distance au point le plus proche de la limite séparative* soit au moins égale à 3 m si la façade ne comporte pas de baies principales* et à 6 m si la façade comporte des baies principales*.

7.1.2.3 - Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative* :

- D'une part, la distance horizontale à la limite séparative*, mesurée à tout point de l'élément de façade* de la construction comportant des baies principales* devra être au moins égale à la hauteur de cet élément de façade* mesurée à partir du sol naturel du fond voisin en limite séparative* au droit de cet élément avec un minimum de 6 m.
- D'autre part, la distance comptée horizontalement à tout point de l'élément de façade* de la construction ne comportant pas de baies principales* aux limites séparatives* devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade* mesurée à partir du sol naturel du fond voisin en limite séparative*, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

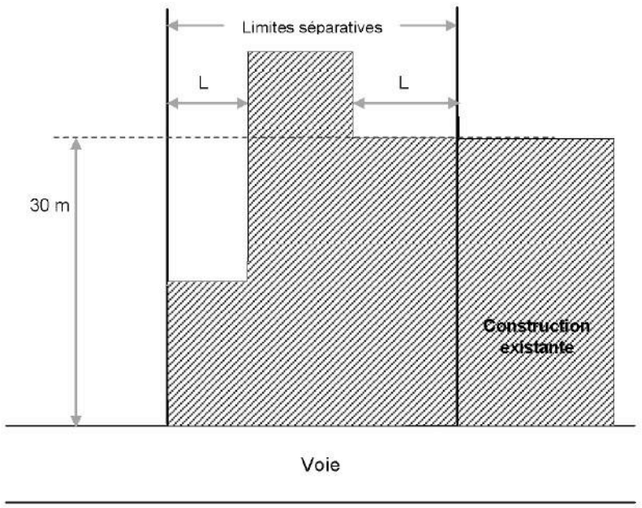
Les saillies fermées* dont les façades latérales ne respectent pas le paragraphe précédent sont autorisées à condition :

- que leur profondeur n'excède pas 1 m,
- que leur distance à la limite séparative* soit au moins égale à 3 m.



7.1.3 - Au-delà de la bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement* des voies publiques ou de la limite des voies privées ou de la marge de recul figurant aux documents graphiques:

Les constructions devront être implantées en recul des limites séparatives*. Elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe UA 7.1.2.3..



En cas de baie principale :
L ≥ H (L minimum 6 m)

Autres cas :
L ≥ H / 2 (L minimum 3 m)

7.1.4 - Sont exclus de ces règles 7.1.1 à 7.1.3 les éléments d'architecture suivants :

- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les balcons, gardes corps et lignes de vie,
- les corniches.

N.B :

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article 8 du présent règlement par rapport aux constructions situées sur le terrain voisin. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme.

7.2 - EXCEPTIONS

Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions de l'article 7.1 sont autorisées dans les limites indiquées ci-dessous :

- la partie de la surélévation non conforme* aux dispositions de l'article 7.1 est autorisée, dans la limite d'une surface égale au maximum à 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.et dans le prolongement vertical des murs existants.

- la partie de l'extension non conforme* aux dispositions de l'article 7.1 est autorisée, dans la limite d'une surface égale au maximum à 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.et dans le prolongement des murs existants.

Le total des parties des surélévations et des extensions non conformes aux dispositions de l'article 7.1 ne pourra dépasser 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.

7.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- *Villa des Vieilles Vignes*

  Lorsque l'implantation des constructions est indiquée au document spécifique n°6.e.2, elles doivent s'implanter sur l'indication graphique.

  En l'absence d'indication graphique les constructions doivent s'implanter en limites séparatives*.

ART. UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

8.1 - REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments, à condition que :

En tout point de chaque élément de façade*, la distance mesurée à celle-ci et la séparant d'un élément de façade* d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la hauteur de l'élément de façade* la plus haute, avec un minimum de 6 m, si l'élément de façade* la plus basse comporte des baies principales*.

- la hauteur de l'élément de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales* et que l'élément de la façade* la plus haute en comporte,

- la moitié de la hauteur de l'élément de façade* la plus haute, avec un minimum de 3 m, si les deux éléments de façades* ne comportent pas de baies principales*.

8.2. - EXCEPTIONS

Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions de l'article 8.1 sont autorisées dans les limites indiquées ci-dessous :

- la partie de la surélévation non conforme* aux dispositions de l'article 8.1 est autorisée, dans la limite d'une surface égale au maximum à 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.et dans le prolongement vertical des murs existants.

- la partie de l'extension non conforme* aux dispositions de l'article 8.1 est autorisée, dans la limite d'une surface égale au maximum à 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.et dans le prolongement des murs existants.

Le total des parties des surélévations et des extensions non conformes aux dispositions de l'article 8.1 ne pourra dépasser 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.

ART. UA 9 - EMPRISE AU SOL*

Pour la détermination de l'emprise au sol* autorisée, il devra être déduit de la superficie du terrain d'assiette les surfaces consacrées à des opérations de voirie publique ou privée.

9.1 - L'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain,

9.2 - En bordure des voies repérées aux documents graphiques comme comportant une protection du commerce et de l'artisanat, un complément d'emprise au sol* de 30 % de la superficie du terrain est autorisé en rez-de-chaussée pour les locaux destinés au commerce et à l'artisanat. Dans ce cas, la projection au sol des niveaux situés au-dessus du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

9.3 - Pour les rénovations, extensions, reconstructions de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. sur des terrains d'une surface inférieure à 300 m², l'emprise au sol* peut être conservée ou augmentée jusqu'à 120 m² sans pouvoir excéder 80 % de la superficie du terrain.

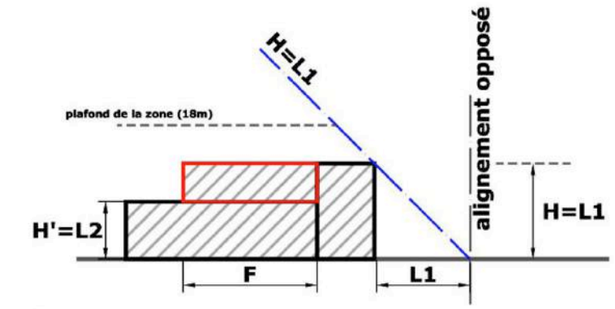
9.4 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*ainsi que pour les extensions rendues nécessaires pour améliorer le confort lié à l'accessibilité et à l'hygiène des immeubles d'habitation.

ART. UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM

10.1 - Compte tenu des voies publiques, privées et emprises publiques adjacentes et sans préjudice des dispositions énoncées au 10.2 :

- La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement* ou limite opposés, des voies publiques, privées et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

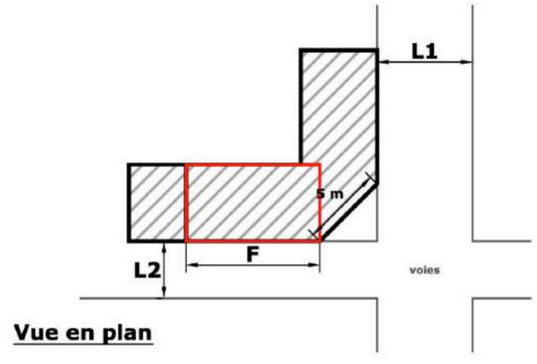
- A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximum des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large. Dans ce cas, la longueur de façade prise à partir du point d'intersection du pan coupé avec l'alignement* de la voie la moins large, pouvant bénéficier d'un supplément de hauteur, devra être au plus égale à 20 m.



Elévation sur la voie la moins large

L1 > L2 et F ≤ 20 m

: réhaussement autorisé



Vue en plan

10.2 - Compte tenu du plafond de la zone

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 18 m. Elle est portée à 19 m pour les constructions situées sur les terrains bordant des voies repérées aux documents graphiques comme comportant une protection du commerce et de l'artisanat.

- Toutefois, cette limite pourra être dépassée de 1,00 m au maximum par les superstructures des locaux techniques (escaliers d'accès, machineries d'ascenseurs, tours de refroidissement, chaufferies, conditionnement d'air) les souches de conduits, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, à condition que ceux-ci soient implantés au moins à 3,00 m en arrière de la verticale de la façade sur rue.

10.3 - Lorsque la construction supporte des toitures à une ou plusieurs pentes, sa hauteur est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au faîtage, ou jusqu'au sommet de l'acrotère, lorsque la construction comporte une toiture terrasse.

10.4 - Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, la hauteur maximum de la construction ne devra pas excéder 15 m dans une bande de 15 m comptée à partir de cette limite.

10.5 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

10.6 - Un dépassement de la hauteur maximum, définie à l'article 10.1 (1er alinéa) peut être autorisé pour des motifs d'ordre architectural et urbanistique tendant à une harmonisation des hauteurs et des volumes avec ceux des bâtiments existants accolés au futur bâtiment, dans la limite d'un dépassement maximal de 3 mètres.

10.7 - **Dispositions particulières**

- *Villa des Vieilles vignes :*
  La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m au faîtage* et 6 m à l'égout du toit à l'exception du bâtiment sis 48 av. Marceau auquel s'appliquent les dispositions précédentes (10.1 à 10.6).

ART. UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Mise en valeur de l'espace urbain

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. L'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparables ou remplaçables sera proscrit.

- La mise en œuvre doit garantir dans le temps une bonne tenue. Aucun matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra être laissé apparent.

11.2 - Aspect architectural

11.2.1 - Les façades et les pignons

- Les façades visibles d'une voie ou d'un espace public comportant au moins quatre niveaux doivent se composer d'un soubassement, d'un corps d'étage et d'un couronnement (attique* ou toiture).

- Ces façades et pignons doivent avoir l'aspect de matériaux nobles tels que pierre ou similaire, brique de parement, bois, verre, zinc prépatiné, métal, etc …. Un autre aspect peut s'y adjoindre éventuellement à condition de ne concerner que des éléments mineurs de la façade ou pour permettre l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques ou encore un traitement végétalisé dans une composition harmonieuse.

- Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées dans la composition de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Ces rejets seront collectés sur le terrain d'assiette de la construction, hors domaine public.

- Les coffres et grilles de fermeture des façades commerciales ne doivent pas présenter de saillie* en façade. Le choix du système de protection doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve de nécessités liées à la sécurité.

- Les autres façades et pignons non visibles d'une voie ou d'un espace public doivent être traités en harmonie avec les façades indiquées ci-dessus.

- La création de pignons doit être en règle générale évitée.

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la règle de composition de façades définie au premier paragraphe.

11.2.2 - Les toitures

- Le traitement des toitures doit être de qualité. Tout élément en toiture fera l'objet d'un traitement architectural soigné.

- Les couvertures apparentes présentant l'aspect de la tôle ondulée ou du papier goudronné sont interdites.

- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle doivent faire l'objet d'un traitement architectural approprié.

- Les toitures terrasses non accessibles doivent faire l'objet d'une végétalisation extensive (de type sedum ou équivalent).

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (radios, radiotéléphones, télévisions, paraboles, etc….) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

11.3 - Les clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification de clôtures, celles-ci :

- sur les voies publiques*, auront une hauteur totale comprise entre 2 m et 2,20 m. Elles pourront comporter une partie pleine au maximum sur 1/3 de la hauteur.
- en limite séparative*, elles auront une hauteur maximum :
  - de 1,90 mètres par rapport au terrain le plus haut si la différence de hauteur entre les deux terrains est supérieure ou égale à 0,60 mètre.
  - de 2,50 mètres par rapport au terrain le plus bas si la différence de hauteur entre les deux terrains est inférieure à 0,60 mètre.

ART. UA 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Lors de toute opération, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Dimensions des places :	longueur	5,00 m
	largeur	2,50 m
	dégagement	5,50 m[1]

Rampes d'accès :	sens unique	3,50 m
	double sens desservant jusqu'à 30 voitures	3,50 m
	double sens desservant plus de 30 voitures	6,00 m

- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5,00 m, dans le cas d'un rayon de 5 m, la largeur de la rampe sera portée à 4 m dans la courbe.

[1] *Dans le cas où les places de stationnement sont en accès direct sur la voie, le dégagement peut être comptabilisé sur la voie.*

Nombre ou surfaces de stationnement :

Habitations	Logements sociaux	1 place/logement
	Autres logements	1 place / 50 m² S.D.P avec minimum 1 place / logement
Résidence de personnes âgées		1 place / 10 chambres
Foyer de travailleurs		1 place / 4 lits
Commerces inférieurs à 300 m²		30% de la S.D.P
Commerces entre 300 m² et 2 000 m²		60% de la S.D.P avec minimum 1 place + aire de livraison à partir de 300 m² SDP
Commerces de plus de 2 000 m²		80% de la S.D.P + places de livraison (100 m² minimum)
Bureaux		40% de la S.D.P
Activités relevant de l'artisanat		30% de la S.D.P
Entrepôts		20% de la S.D.P
Cliniques		40% de la S.D.P
Hôpitaux		40% de la S.D.P
Hôtels		40% de la S.D.P + une aire de stationnement pour autocar par tranche de 50 chambres
Restaurants		30% de la S.D.P
Salles de spectacles		1 place / 20 personnes
Salles de réunions		1 place / 20 personnes
Cultes		1 place / 20 personnes
Stade entraînement		1 place / 20 personnes
Stade spectacles		1 place / 20 personnes
Piscines - Patinoires		1 place / 20 personnes
Enseignement supérieur		20% de la S.D.P
Enseignement secondaire		1 place / Classe
Enseignement : maternel, primaire		1 place / Classe
Equipements de petite enfance		1 place pour 80 m² S.D.P

- Les quotas de stationnement ci-dessus sont divisés par 2 pour tous les projets de construction autres que ceux destinés à l'habitation, lorsqu'ils sont situés dans un rayon de 300 mètres autour des sorties des stations de transports collectifs (gare SNCF, gare RER, station de tramway).
- Les quotas de stationnement ci-dessus ne sont pas opposables aux surfaces commerciales et artisanales dont la S.D.P. n'excède pas 300 m² et qui sont situées en bordure des voies repérées aux documents graphiques comme comportant une protection du commerce et de l'artisanat.

- Au-delà de 12 places de stationnement, les places supplémentaires exigibles devront être réalisées dans le volume même des constructions ou en sous-sol.

- Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la S.D.P., le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 28 m².

- Les résultats en nombre de places découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- Les places doubles* ne sont autorisées que pour les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

12.2 - En cas de changement de destination des locaux, il sera exigé le nombre de places de stationnement calculé selon les normes définies à l'article 12.1 en tenant compte des places existantes.

12.3 - En cas d'agrandissement des locaux, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires générés par l'extension et calculé selon les normes définies à l'article 12.1.

12.4 - Les entrées de parking des bâtiments devront être réalisées au niveau de la voirie afin d'être les plus discrètes possibles. La création de rampes visibles depuis les espaces publics extérieurs est exclue sauf impossibilité technique.

12.5 - Stationnement pour les deux roues et poussettes :

Lors de toute opération de construction, à l'exception des maisons individuelles, il sera prévu des places de stationnement pour les deux roues et poussettes. Ces places devront avoir une superficie minimale équivalente à :

- 1 % de la Surface De Plancher (S.D.P.) des locaux d'habitation ou de bureaux pour les deux roues motorisés,

- 2 % de la Surface De Plancher (S.D.P.) des locaux d'habitation ou de bureaux pour le stationnement des poussettes et des vélos.

Les surfaces affectées au stationnement des vélos et des poussettes ne peuvent, dans le cas où elles sont exigibles, être inférieures à 10 m2.

En outre, dans le cas de fractionnement de la surface réglementaire, les locaux inférieurs à 8 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface réglementaire résultant de l'application des normes.

Pour les immeubles destinés à l'artisanat, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

Pour toutes les constructions, les places nécessaires aux deux roues non motorisés doivent être aménagées de plain-pied, dans des locaux clos et intégrés dans les bâtiments. Ils ne peuvent être aménagés au premier sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité.

ART. UA 13 - ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

13.1 - Tout projet de construction, à l'exception des cas prévus à l'article 13.4, 13.5 et 13.6, entraîne l'obligation de traiter en espace vert 60 % au moins de la superficie non bâtie du terrain, dont la moitié en pleine terre avec un minimum d'un arbre à grand développement* par tranche de 200 m² de superficie d'espaces verts.

Les arbres doivent être plantés dans des conditions leur permettant de se développer normalement :

- arbres à grand développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 m à l'âge adulte, nécessitent une surface minimale d'espace libre de 100 m² dont 20 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 m en tous sens entre les arbres, 8 à 10 m entre les arbres et les façades des constructions.

  Si le contexte spatial ne permet pas la plantation d'un arbre de grand développement dans des conditions lui permettant de se développer normalement, il pourra être remplacé par un arbre à moyen* ou à petit développement*.

- arbres à moyen développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant de 8 à 15 m à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 m en tous sens entre les arbres, 5 à 7 m entre les arbres et les façades des constructions.

- arbres à petit développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 m à l'âge adulte, nécessitent une surface minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

13.2 - les marges de recul figurant au plan de zonage n° 6a, devront être traitées pour 50 % au moins de leur superficie en espace vert planté d'arbres avec un minimum d'un arbre à grand développement* par tranche de 100m² de superficie d'espaces verts.

13.3 - Il sera planté un arbre de haute tige* pour 100 m² de surface d'aire de stationnement aérienne* (soit 1 arbre pour 4 places de stationnement).

13.4 - Tout projet d'implantation au niveau dalle* entraîne l'obligation de traiter des espaces paysagers comme suit :

- Les dalles* créées par les constructions nouvelles doivent être végétalisées pour au moins 50 % de leur superficie. Il sera planté sur cette superficie un minimum d'un arbre à petit développement* par tranche de 200 m² de la surface à végétaliser. L'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 1 m pour les arbres à petit développement*, 0,50 m pour la végétation arbustive et les aires engazonnées, non compris la couche drainante.

- Les espaces libres* à aménager sur les dalles* existantes seront traités de manière à assurer une continuité et une cohérence des espaces non bâtis répartis sur l'ensemble de la dalle*. Ils devront bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations des surfaces engazonnées et des revêtements de sols soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons).

- Tant sur les dalles* créées qu'existantes, la superficie des surfaces engazonnées ne pourra pas représenter plus d'un tiers de la totalité de la surface à végétaliser.

13.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

13.6 – Villa des Vieilles Vignes : Espaces Libres à Végétaliser (E.L.V)

Le document graphique spécifique n° 6.e.2 délimite, en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains, des Espaces Libres à Végétaliser, en application de l'article L.123-1§7° du Code de l'urbanisme, pour améliorer la qualité du paysage urbain.

La modification de l'état d'un terrain grevé d'une prescription d'E.L.V est soumise aux conditions suivantes :

- Aucune construction ou installation n'est admise dans l'emprise de l'E.L.V, ni en élévation ni en sous-sol. Toutefois, la réalisation d'escaliers ou d'autres ouvrages d'accès aux bâtiments peut y être admise pour des motifs d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité. Le surplomb de l'E.L.V par des ouvrages en saillie (balcons, marquises, etc.) est admis.
- L'espace délimité au document graphique spécifique n°6.e.2 doit être mis en valeur par des éléments végétaux appropriés à sa géométrie, sa situation et son environnement (arbres, arbustes, écrans végétaux, parterres, etc.) Les arbres et arbustes doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre). Les arbres doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire.

III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ART. UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)*

14.1 - Le C.O.S*. est fixé à 1,5 sauf exceptions prévues au 14.2.

14.2 - Pour les terrains situés en bordure des voies repérées aux documents graphiques comme voie comportant une protection du commerce et de l'artisanat, un C.O.S*. supplémentaire de 0,10 est autorisé pour les locaux destinés au commerce et à l'artisanat.

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

14.4 - Dans le cas ci-dessous le COS* de 1,5 est remplacé par le COS* de la construction existant à la date d'approbation du PLU, lorsque celui-ci dépasse le COS* autorisé :

- Sont autorisés tous travaux nécessaires à la mise aux normes de bâtiments dont les règles de salubrité, de sécurité ou d'accessibilité aux handicapés ne sont plus respectées, nonobstant la circonstance que le COS* final excède le COS* autorisé mais sans qu'il excède le COS* existant avant travaux, et sans que le COS* de bureaux existant ne soit augmenté.

14.5 - Pour les constructions existantes excédant le plafond de C.O.S*., les changements de destination (à l'exception de ceux créant des bureaux) sont autorisés dans la limite du C.O.S*. existant.

Zone UF

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

ART. UF 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux définis à l'article 2.

1.2 - Les bâtiments à usage exclusif de bureaux, à l'exception de ceux définis à l'article 2.

1.3 - Les installations classées, sauf celles répondant aux conditions de l'article 2.

1.4 - Les activités de démantèlement d'épaves ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

1.5 - Les dépôts à l'air libre de déchets, ferrailles, matériaux, combustibles solides, à l'exception de ceux définis à l'article 2.

1.6 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, à l'exception de ceux définis à l'article 2.

1.7 - A l'intérieur du périmètre de danger figurant au document graphique n°6a autour de la centrale Enertherm, tous projets de construction ou d'aménagement destinés à recevoir du public sont interdits.

ART. UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

2.1 - Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels aux personnes et aux biens.

2.2 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*.

2.3 - Les constructions à usage de bureaux :

- dans la limite de 20 % de la S.D.P. totale édifiée sur le terrain,
- ou ayant une S.D.P. au plus égale à 300 m².

2.4 - Les extensions de locaux à usage d'habitation dans une limite fixée à 50 % de la Surface De Plancher affectée à l'habitation et existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.5 – Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage.

2.6 - L'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire ainsi que toute construction liée à l'activité dans les gares..

2.7 - Dans les parties de la zone, soumises au risque technologique de transports de matières dangereuses lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au P.L.U., toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ART. UF 3 – ACCES* ET VOIRIE

3.1 - Les accès* aux terrains seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

3.2 - Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ART. UF 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se brancher sur le réseau public existant.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

4.2.2 - Eaux pluviales

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 2 litres/seconde/hectare eaux de ruissellement des façades comprises. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...).

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.3 - RESEAUX DIVERS

- Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public, réseaux câblés et autres ...) doivent obligatoirement être réalisés en souterrain ou galerie technique.

4.4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets.

Habitat collectif :

- Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,50 m² par tranche de 50 m2 S.D.P avec une surface minimum de 5 m² et une surface maximum de 50 m².

- Encombrants : au-dessus de 25 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté de 1 m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

Maisons individuelles :

Il sera prévu un aménagement intérieur ou extérieur à la construction pour le stockage des conteneurs. Lorsque le stockage est prévu à l'extérieur de la construction une aire adéquate non meuble sera réalisée.

Autres constructions :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Cette disposition s'applique également en cas d'extension ou de surélévation de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ART. UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ART. UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES* ET PRIVEES* ET EMPRISES PUBLIQUES, EXISTANTES OU FUTURES

6.1 - Sauf marge de recul figurant aux documents graphiques, les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum des voies privées ou publiques existantes, modifiées ou à créer, ainsi que des emprises publiques. Les constructions en sous-sol ou en saillie devront quant à elles être implantées à 4 mètres minimum de l'axe des voies.

Toutefois, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière* ou mitoyenne de la construction projetée est implantée à moins de 4 m de l'alignement* l'implantation est autorisée, en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine pour permettre d'harmoniser les façades.

6.2 - Si une marge de recul figure aux documents graphiques, les constructions au-dessus et en dessous du sol devront être implantées au-delà de cette marge.

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

Les constructions sont autorisées en limite séparative* ou en retrait de ces limites dans les conditions indiquées ci-dessous :

7.1. - Conditions relatives à l'implantation des constructions en retrait de la limite séparative* :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un élément de façade* comportant une baie principale*, à une limite séparative*, doit être au moins égale à la hauteur de cet élément de façade* avec un minimum de 6 m.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un élément de façade* ne comportant pas de baies principales* à une limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade* avec un minimum de 2,50 m.

- Les saillies fermées* dont les façades latérales ne respectent pas le paragraphe précédent sont autorisées à condition :

  - que leur profondeur n'excède pas 1 m,

- que leur distance à la limite séparative* soit au moins égale à 2,50 m.

7.2 - Conditions relatives à l'implantation des constructions en limite séparative*

Les constructions en limite séparative* sont autorisées :

- soit si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et si elles s'insèrent dans les héberges des bâtiments existants,

- soit si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à l'activité et que leur hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m en limite séparative*.

Quand le bâtiment est implanté en limite séparative*, un retrait du dernier étage par rapport à cette limite est autorisé à condition que la distance au point le plus proche de la limite séparative* soit au moins égale à 2,50 m si la façade ne comporte pas de baies principales* et à 6 m si la façade comporte des baies principales*.

N.B :

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article 8 du présent règlement par rapport aux constructions situées sur le terrain voisin. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m.

ART. UF 9 - EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain.

Pour la détermination de l'emprise au sol autorisée, il devra être déduit de la superficie du terrain d'assiette les surfaces consacrées à des opérations de voirie publique ou privée.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ART. UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM

10.1 - Compte tenu des voies publiques*, privées* et emprises publiques adjacentes, et sans préjudice des dispositions énoncées au 10.2 :

- La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement* opposé, actuel ou futur.

10.2 - Compte tenu du plafond de la zone :

- La hauteur maximum des constructions autres que celles correspondant aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire est limitée à 18 mètres. Elle est portée à 19 m pour les constructions situées sur les terrains bordant des voies repérées aux documents graphiques comme comportant une protection du commerce et de l'artisanat.
- La hauteur maximum des constructions et des installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire est limitée à 22 mètres.

10.3 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

10.4 - Pour les murs pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au faîtage* ou jusqu'au sommet de l'acrotère*, lorsque la construction comporte une toiture terrasse.

ART. UF 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1 - Mise en valeur de l'espace urbain :

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. Les bâtiments devront être en harmonie avec le lieu et l'environnement, notamment pour les matériaux employés. L'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparables ou remplaçables sera proscrit.
- La mise en œuvre doit garantir dans le temps une bonne tenue. Aucun matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'enduit, ne pourra être laissé apparent.

11.2 - Aspect architectural :

11.2.1 - Les façades et les pignons

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elle.
- Les coffres et grilles de fermeture des façades commerciales ne doivent pas présenter de saillie* en façade. Le choix du système de protection doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve de nécessités liées à la sécurité.
- Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées dans la composition de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Ces rejets seront collectés sur le terrain d'assiette de la construction, hors domaine public.

11.2.2 - Les toitures

- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle doivent faire l'objet d'un traitement architectural approprié.
- Les couvertures apparentes présentant l'aspect de la tôle ondulée ou du papier goudronné sont interdites.
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (radios, radiotéléphones, télévisions, paraboles, etc....) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.3 - Les clôtures

- Les clôtures sur les voies publiques* ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure de 0,80 m.

ART. UF 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Lors de toute opération, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Dimensions des places :	longueur	5,00 m
	largeur	2,50 m
	dégagement	5,50 m[1]

Rampes d'accès :	sens unique	3,50 m
	double sens desservant jusqu'à 30 voitures	3,50 m
	double sens desservant plus de 30 voitures	6,00 m

- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5,00 m, dans le cas d'un rayon de 5 m, la largeur de la rampe sera portée à 4 m dans la courbe.

La hauteur sous-plafond des parcs de stationnement doit permettre l'accueil des véhicules utilitaires.

Surfaces de stationnement :

Habitations	1 place / 50 m² S.D.P avec minimum 1 place / logement
Résidence de personnes âgées	1 place / 10 chambres
Foyer de travailleurs	1 place / 4 lits
Commerces inférieurs à 300 m²	30% de la S.D.P
Commerces entre 300 m² et 2 000 m²	60% de la S.D.P avec minimum 1 place + aire de livraison à partir de 300 m² S.D.P
Commerces de plus de 2 000 m²	80% de la S.D.P + places de livraison (100 m² minimum)
Bureaux	40% de la S.D.P
Activités relevant de l'artisanat	30% de la S.D.P
Entrepôts	20% de la S.D.P
Cliniques	40% de la S.D.P
Hôpitaux	40% de la S.D.P

[1] *Dans le cas où les places de stationnement sont en accès direct sur la voie, le dégagement peut être comptabilisé sur la voie.*

Hôtels	40% de la S.D.P + une aire de stationnement pour autocar par tranche de 50 chambres
Restaurants	30% de la S.D.P
Salles de spectacles	1 place / 20 personnes
Salles de réunions	1 place / 20 personnes
Cultes	1 place / 20 personnes
Stade entraînement	1 place / 20 personnes
Stade spectacles	1 place / 20 personnes
Piscines - Patinoires	1 place / 20 personnes
Enseignement supérieur	20% de la S.D.P
Enseignement secondaire	1 place / Classe
Enseignement : maternel, primaire	1 place / Classe
Equipements de petite enfance	1 place pour 80 m² S.D.P

- Les quotas de stationnement ci-dessus sont divisés par 2 pour tous les projets de construction autres que ceux destinés à l'habitation, lorsqu'ils sont situés dans un rayon de 300 mètres autour des sorties des stations de transports collectifs (gare SNCF, gare RER, station de tramway).

- Les quotas de stationnement ci-dessus ne sont pas opposables aux surfaces commerciales et artisanales dont la S.D.P. n'excède pas 300 m² et qui sont situées sur les axes commerciaux délimités au document graphique.

- Au-delà de 12 places de stationnement, les places supplémentaires exigibles devront être réalisées dans le volume même des constructions ou en sous-sol.

- Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la S.D.P., le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 28 m².

- Les résultats en nombre de places découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

12.2 - En cas de changement de destination ou d'usage des locaux, il sera exigé le nombre de places de stationnement calculé selon les normes définies à l'article 12.1 en tenant compte des places existantes.

12.3 - En cas d'agrandissement des locaux, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires générés par l'extension et calculé selon les normes définies à l'article 12.1.

12.4 - Les entrées de parking des bâtiments devront être réalisées au niveau de la voirie afin d'être les plus discrètes possibles. La création de rampes visibles depuis les espaces publics extérieurs est exclue sauf impossibilité technique.

12.5 - Pour les immeubles destinés à l'artisanat, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs. Les places nécessaires aux deux roues non motorisés doivent être aménagées de plain-pied, dans des locaux clos et intégrés dans les bâtiments. Ils ne peuvent être aménagés au premier sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité.

ART. UF 13 - ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

13.1 - Il sera planté un arbre de haute tige* pour 100 m² de surface d'aire de stationnement aérienne* (soit 1 arbre pour 4 places de stationnement).

13.2 - Il devra être prévu un arbre à grand développement* par tranche de100 m² de terrain libre.

Les arbres doivent être plantés dans des conditions leur permettant de se développer normalement :

- arbres à grand développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 m à l'âge adulte, nécessitent une surface minimale d'espace libre de 100 m² dont 20 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 m en tous sens entre les arbres, 8 à 10 m entre les arbres et les façades des constructions.

  Si le contexte spatial ne permet pas la plantation d'un arbre de grand développement* dans des conditions lui permettant de se développer normalement, il pourra être remplacé par un arbre à moyen* ou à petit développement*.

- arbres à moyen développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant de 8 à 15 m à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 m en tous sens entre les arbres, 5 à 7 m entre les arbres et les façades des constructions.

- arbres à petit développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 m à l'âge adulte, nécessitent une surface minimale d'espace libre* de 20 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

13.3 - 10 % de la surface du terrain au moins sera traité en espaces verts en pleine terre.

13.4 - Tout projet d'implantation au niveau dalle* entraîne l'obligation de traiter des espaces paysager comme suit :

- Les dalles* créées par les constructions nouvelles doivent être végétalisées pour au moins 50 % de leur superficie. Il sera planté sur cette superficie un minimum d'un arbre à petit développement* par tranche de 200 m² de la surface à végétaliser. L'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 1 m pour les arbres à petit

développement*, 0,50 m pour la végétation arbustive et les aires engazonnées, non compris la couche drainante.

- Les espaces libres* à aménager sur les dalles* existantes seront traités de manière à assurer une continuité et une cohérence des espaces non bâtis répartis sur l'ensemble de la dalle*. Ils devront bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations des surfaces engazonnées et des revêtements de sols soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons).

- Tant sur les dalles créées qu'existantes, la superficie des surfaces engazonnées ne pourra pas représenter plus d'un tiers de la totalité de la surface à végétaliser.

13.5 - Traitement des marges de recul.

- 50 % de la marge de recul définie à l'article 6.1 et 6.2, devront être traités en espaces verts, comprenant au minimum un arbre de haute tige* tous les dix mètres linéaires. Les essences d'arbres retenues seront choisies en tenant compte de l'environnement spatial dont disposeront les arbres pour se développer.(On privilégiera dans certains cas les arbres à port fastigiés ou des essences à développement modéré).

- Une attention toute particulière sera portée au choix de la palette végétale (on évitera en particulier de créer des haies monovariétales, en mélangeant des essences caduques et persistantes)

III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ART. UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* (C.O.S.)

14.1 - La valeur du C.O.S* est de 7 m^3/m^2.

14.2 - Dans le cas ci-dessous le COS* de 7 m^3/m^2 est remplacé par le COS* de la construction existant à la date d'approbation du PLU, lorsque celui-ci dépasse le COS* autorisé :

- Sont autorisés tous travaux nécessaires à la mise aux normes de bâtiments dont les règles de salubrité, de sécurité ou d'accessibilité aux handicapés ne sont plus respectées, nonobstant la circonstance que le COS* final excède le COS* autorisé mais sans qu'il excède le COS* existant avant travaux, et sans que le COS* de bureaux existant ne soit augmenté.

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

Zone UV

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

ART. UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage,

1.2 – Les occupations ou installations non visées à l'article UV 2.

1.3 - A l'intérieur du périmètre de danger figurant au document graphique n°6a autour de la centrale Enertherm, tous projets de construction ou d'aménagement destinés à recevoir du public sont interdits.

ART. UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE HORMIS LES BERGES DE SEINE :

Les constructions et installations, ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont admis lorsqu'il s'agit de :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- reconstructions, extensions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation du PLU et notamment les interventions visant à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité ;
- constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'ils supportent ;
- locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LES BERGES DE SEINE :

Sur les berges de Seine sont seuls admis, au titre des occupations et utilisations du sol énoncées à l'article UV.2.1 :

- Les commerces d'une surface inférieure à 70.m² S.D.P
- les constructions et installations nécessaires aux transports des personnes par bateaux (embarquement, débarquement, escale) et aux haltes nautiques de navigation de plaisance,
- les plates-formes de transit des marchandises acheminées ou évacuées par voie d'eau - à condition que leur fonctionnement soit exceptionnel - ainsi que les installations strictement nécessaires à leur usage, à condition de ménager l'accessibilité aux promeneurs hors périodes de fonctionnement ; une continuité de promenade doit être assurée pendant leur fonctionnement par un itinéraire de contournement.

Sur les berges, les constructions ou installations doivent ménager un passage offrant un cheminement confortable pour les promeneurs (à pied, à bicyclette…).

Nota : Les berges de Seine sont délimitées dans la bande de terrain comprise entre les limites de la Seine, correspondant à la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder, et le mur anti-crue.

2.3 - Dans les parties de la zone, soumises au risque technologique de transports de matières dangereuses lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au P.L.U., toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ART. UV 3 – ACCES* ET VOIRIE

3.1 - Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable, publique* ou privée*.

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

3.3 – Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ART. UV 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU :

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se brancher sur le réseau public existant.

4.2 - ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.
- Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 2 litres/seconde/hectare eaux de ruissellement de façades comprises. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...).
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.3 - RESEAUX DIVERS

- Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public, réseaux câblés et autres ...) doivent obligatoirement être réalisés en souterrain ou galerie technique.
- Si un système d'antennes collectives de télévision ou MF, ou encore de télédistribution, est implanté, les constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

4.4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets.

Habitat collectif :

- Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,50 m² par tranche de 50 m2 S.D.P avec une surface minimum de 5 m² et une surface maximum de 50 m².
- Encombrants : au-dessus de 25 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté de 1 m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

Maisons individuelles :

Il sera prévu un aménagement intérieur ou extérieur à la construction pour le stockage des conteneurs. Lorsque le stockage est prévu à l'extérieur de la construction une aire adéquate non meuble sera réalisée.

Autres constructions :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Cette disposition s'applique également en cas d'extension ou de surélévation de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ART. UV 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ART. UV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES* ET PRIVEES* ET EMPRISES PUBLIQUES, EXISTANTES OU FUTURES

Sauf marge de recul figurant aux documents graphiques, les constructions pourront s'implanter, soit à l'alignement* ou limites des voies et emprises publiques existants, modifiés ou à créer, soit en retrait. En cas de retrait, les constructions devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres.

ART. UV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives*. Toutefois, les constructions en limites séparatives* sont autorisées :

- soit si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et si elles s'insèrent dans les héberges des bâtiments existants,
- soit si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à l'activité et que leur hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m en limite séparative*

ART. UV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre son insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Sur le domaine public fluvial, l'implantation des constructions, installations et ouvrages doit en outre permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux berges accostables.

ART. UV 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ART. UV 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, installations et ouvrages doit respecter le paysage urbain local en permettant leur insertion harmonieuse dans le site et le bâti existant.

ART. UV.11 – ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Mise en valeur de l'espace urbain

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. L'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparables ou remplaçables sera proscrit.
- La mise en œuvre doit garantir dans le temps une bonne tenue. Aucun matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra être laissé apparent.

11.2 - Aspect architectural

11.2.1 - Les façades et les pignons

- Les façades visibles d'une voie ou d'un espace public comportant au moins quatre niveaux doivent se composer d'un soubassement, d'un corps d'étage et d'un couronnement (attique* ou toiture).
- Ces façades et pignons doivent avoir l'aspect de matériaux nobles tels que pierre ou similaire, brique de parement, bois, verre, zinc prépatiné, métal, etc .... Un autre aspect peut s'y adjoindre éventuellement à condition de ne concerner que des éléments mineurs de la façade ou pour permettre l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques ou encore un traitement végétalisé dans une composition harmonieuse.
- Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées dans la composition de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Ces rejets seront collectés sur le terrain d'assiette de la construction, hors domaine public.
- Les coffres et grilles de fermeture des façades commerciales ne doivent pas présenter de saillie* en façade. Le choix du système de protection doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve de nécessités liées à la sécurité.
- Les autres façades et pignons non visibles d'une voie ou d'un espace public doivent être traités en harmonie avec les façades indiquées ci-dessus.
- La création de pignons doit être en règle générale évitée.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la règle de composition de façades définie au premier paragraphe.

11.2.2 - Les toitures

- Le traitement des toitures doit être de qualité. Tout élément en toiture fera l'objet d'un traitement architectural soigné.
- Les couvertures apparentes présentant l'aspect de la tôle ondulée ou du papier goudronné sont interdites.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle doivent faire l'objet d'un traitement architectural approprié.
- Les toitures terrasses non accessibles doivent faire l'objet d'une végétalisation extensive (de type sedum ou équivalent).
- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (radios, radiotéléphones, télévisions, paraboles, etc....) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

11.3 - Les clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification de clôtures, celles-ci :

- sur les voies publiques*, auront une hauteur totale comprise entre 2 m et 2,20 m. Elles pourront comporter une partie pleine au maximum sur 1/3 de la hauteur.
- en limite séparative*, elles auront une hauteur maximum :
  - de 1,90 mètres par rapport au terrain le plus haut si la différence de hauteur entre les deux terrains est supérieure ou égale à 0,60 mètre.
  - de 2, 50 mètres par rapport au terrain le plus bas si la différence de hauteur entre les deux terrains est inférieure à 0,60 mètre.

ART. UV.12 - STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques*, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ART. UV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales :

13.1.1 - Traitement des espaces libres* :

- Le traitement des espaces libres* doit favoriser leur perméabilité aux précipitations et l'infiltration sur place des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité du sous-sol un revêtement minéral.
- L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.
- Les espaces libres* doivent recevoir des plantations de qualité, mises en œuvre conformément aux modalités énoncées à l'article UV 13.2, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles un revêtement minéral.

13.1.2 - Protection des plantations, replantations :

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

13.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations :

Les arbres doivent être plantés dans des conditions leur permettant de se développer normalement :

- arbres à grand développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 m à l'âge adulte, nécessitent une surface minimale d'espace libre de 100 m² dont 20 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 m en tous sens entre les arbres, 8 à 10 m entre les arbres et les façades des constructions.

Si le contexte spatial ne permet pas la plantation d'un arbre de grand développement* dans des conditions lui permettant de se développer normalement, il pourra être remplacé par un arbre à moyen* ou à petit développement*.

- arbres à moyen développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant de 8 à 15 m à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre* de 50 m², dont 15 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 m en tous sens entre les arbres, 5 à 7 m entre les arbres et les façades des constructions,
- arbres à petit développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 m à l'âge adulte, nécessitent une surface minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

13.3 - Les espaces paysagers sur dalle*

- Les dalles* créées par les constructions nouvelles doivent être végétalisées pour au moins 50 % de leur superficie.
- Les espaces libres* à aménager seront traités de manière à assurer une continuité et une cohérence des espaces non bâtis répartis sur l'ensemble de la dalle. Ils devront bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations des surfaces engazonnées et des revêtements de sols soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons)
- La superficie des surfaces engazonnées ne pourra pas représenter plus d'un tiers de la totalité de la surface à végétaliser.
- Il sera planté un minimum d'un arbre à petit développement* pour 50 m² de la surface à végétaliser.
- Dans le cas de plantation sur dalle*, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 1 m pour les arbres à petit développement, 0,50 m pour la végétation arbustive et les aires engazonnées, non compris la couche drainante.

III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ART. UV.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

B2. Règlement d'urbanisme
Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Courbevoie

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2010
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2014
Dernière mise à jour arrêtée le 02 mars 2015

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Plan Local d'Urbanisme de Courbevoie

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Certains des termes utilisés dans le règlement et ses documents graphiques, identifiés par un astérisque (*), sont définis en annexe n°5.b.1. Toutefois, en cas de divergences entre la définition donnée en annexe et le règlement, les dispositions du règlement prévaudront.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Courbevoie.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines dénommées zones :

- UA : Zone à caractère de centre urbain (C.O.S. : 1,50)
- UB : Zone à vocation principale d'habitation (C.O.S. : 1,00)
- UC : Zone du centre-ville
- UD : Zone Défense
- UE : Zone de type pavillonnaire (C.O.S. : 0,50)
- UF : Zone à vocation principale d'activités
- UG : Zone de secteurs d'urbanisation récente
- UPC : Zone du Pont de Courbevoie
- UV : Zone verte ou de loisirs

A chacune de ces zones s'appliquent des règlements correspondants exprimés au titre II.

Sur le plan de zonage, les voies publiques et la Seine sont situées jusqu'à leur axe dans les zones limitrophes.

En application des articles L 123-1, R 123-10, R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise aux voies et ouvrages publics, aux équipements publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements figurent en annexe n°5.b.3 du présent règlement et sont reportés au document graphique.

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

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Quant aux articles 1, 2, et 14, il ne peut être accordé aucune dérogation, ni adaptation mineure.

ARTICLE 4 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Les règles définies dans chaque zone du P.L.U. aux articles 1 à 13 ne sont pas applicables pour les reconstructions après sinistre.

La règle qui se substitue est celle de la reconstruction à l'identique. Cette disposition s'applique dans un délai de 2 ans après l'évènement.

ARTICLE 5 - CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Un arrêté préfectoral du 22 Juin 2000 détermine, pour la commune de Courbevoie, le classement des infrastructures de transports terrestres et prescrit l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit inscrits dans ce classement.

Les dispositions de cet arrêté ont notamment été établies en conformité avec les dispositions de la loi n°92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce nouveau classement sont répertoriés au document graphique et dans l'arrêté préfectoral du 22 juin 2000 figurant en annexe n°7.a.3.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VOIES COMPORTANT UNE PROTECTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

Dans les rez-de-chaussée sur rue des constructions neuves situées en bordure des voies repérées au document graphique n°6.a et listées ci-après, comme voie comportant une protection du commerce et de l'artisanat, sont interdites toutes autres destinations que les activités commerciales et artisanales ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

De même, dans les constructions existantes situées en bordure des voies repérées au document graphique n°6.a comme voie comportant une protection du commerce et de l'artisanat, les travaux autres que d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, de nature à transformer la surface de commerce ou d'artisanat ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, à rez-de-chaussée sur rue en toutes autres destinations que les activités commerciales et artisanales ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties de ces constructions correspondant aux accès aux étages et aux accès aux sous-sols.

VOIES REPERTORIEES COMME COMPORTANT
UNE PROTECTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

nom de la rue	précisions
la prescription concerne les numéros pairs et impairs des rues/places ci-dessous :	
Alma (rue de l')	de la rue Baudin jusqu'à la place Hérold
Baudin (rue)	dans toute sa longueur
Berthelot (rue)	dans toute sa longueur
Bezons (rue de)	dans toute sa longueur
Circulaire (bd)	de l'av. du Général de Gaulle à l'avenue Gambetta
Colombes (rue de)	- de la place Hérold (y compris l'immeuble angle Colombes/Boudoux) à l'intersection de la rue rue du Président Kruger et du bd Aristide Briand, - de la voie de chemin de fer au rond point de l'Europe.
Dieppe (rue de)	dans toute sa longueur
Edith Cavell (rue)	de la rue Volta à la place de Belgique
Emile Deschanel (rue)	du bd de la Mission Marchand à la rue de Normandie
Galliéni (av)	de l'av. de la Liberté à l'av. Séverine
Gambetta (av)	du bd circulaire à la place Charras
Gaultier (rue)	du bd de la Mission Marchand à la rue de Normandie
Georges Clémenceau (bd)	de la place Jean Mermoz (y compris l'immeuble angle Clémenceau/Saint-Denis) à la place de Belgique
Hôtel de Ville (rue de l')	de la rue Albert Simonin à la place Hérold
Léonard de Vinci	depuis le pont Léonard de Vinci jusqu'à la rue Berthelot
Liberté (av de la)	dans toute sa longueur
Madiraa (rue)	de la rue de la Sablière à la rue Cacheux
Marceau (av)	de la rue de Bezons à la rue Raymond Ridel
Mission Marchand (bd de la)	dans toute sa longueur
Pasteur (av)	du bd Georges Clémenceau à la place Sarail
Puvis de Chavannes (av)	de la rue des Etudiants jusqu'à la rue de Dieppe
Saint-Marie (rue)	dans toute sa longueur
Séverine (av)	dans toute sa longueur
Verdun (bd de)	dans toute sa longueur
Hérold (place)	entre la rue Jean-Pierre Timbaud et la rue de Colombes
Charras (place)	du côté des numéros pairs
Sarrail (place)	dans son intégralité

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS REMARQUABLES

Identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont répertoriés à l'annexe n°5.b.2 du présent règlement intitulée *« Eléments répertoriés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme »* ainsi que sur le document graphique n°6f1. Cette annexe dresse la liste des adresses des immeubles ou îlots concernés, leur correspondance par rapport au document graphique ainsi que la catégorie de protection qui s'y applique :

- bâtiment protégé : à conserver en l'état, seuls les travaux d'entretien, de restauration ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité sont autorisés. La démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à de graves impératifs de sécurité.

- élément particulier protégé : en cas de travaux réalisés sur l'immeuble concerné, tout élément particulier protégé doit être protégé, restauré, mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

- volumétrie existante à conserver : la volumétrie de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles existants doit être conservée dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou une singularité intéressante dans le paysage urbain.

En application des dispositions figurant à l'alinéa h) de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer l'une de ces propriétés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES VERTS PROTEGES (E.V.P.)

Identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont répertoriés à l'annexe n°5b2 du présent règlement intitulée *« Eléments répertoriés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme »* ainsi que sur le document graphique n°6f2. Cette annexe dresse la liste des espaces verts concernés et leur correspondance par rapport au document graphique :

Est admise la modification de l'E.V.P. aux conditions suivantes :

1 - elle restitue sur un espace contiguë la superficie protégée indiquée sur la fiche de l'annexe n°5b2,
2 - elle ne diminue pas la surface d'E.V.P. en pleine terre,
3 - elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P. ,
4 - elle maintient ou améliore la qualité de l'E.V.P. et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Pour l'application des conditions 1 et 2 :

- certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allée piétonne, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.
- même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès à des locaux en sous-sol et les cours anglaises ne sont pas comptées dans la superficie de l'E.V.P.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un E.V.P. ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distances aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).
Les conditions 1, 2, 3 et 4 ne s'appliquent pas aux ouvrages à créer (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

N.B : pour information, Le parc de Bécon est un site classé au titre de la protection des sites et monuments naturels (cf. annexe 7.a.1)

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES LIBRES PROTEGES (E.L.P.) EXISTANTS OU A CREER

Identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont répertoriés à l'annexe n°5b2 du présent règlement intitulée *« Eléments répertoriés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme »* ainsi que sur le document graphique n°6f2. Cette annexe dresse la liste des espaces libres, existants ou à créer, concernés et leur correspondance par rapport au document graphique .

Est admise la modification de l'E.L.P. aux conditions suivantes :
1 - elle restitue sur un espace contiguë la superficie protégée indiquée sur la fiche de l'annexe n°5b2,
2 - elle maintient ou améliore la qualité et l'unité générale de l'E.L.P.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ARBRES REMARQUABLES

Identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont répertoriés à l'annexe n°5b2 du présent règlement intitulée *« Eléments répertoriés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme »* ainsi que sur le document graphique n°6f2. Cette annexe dresse la liste des arbres remarquables concernés, leurs caractéristiques ainsi que leur localisation. Il convient de protéger ces arbres par les mesures ci-dessous :

10.1 - Abattage :

Leur abattage ne peut être autorisé que dans des cas exceptionnels liés à de graves impératifs de sécurité.

10.2 - Instauration d'un périmètre de protection autour de l'arbre :

- Pour les arbres matures :
  Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre du tronc de l'arbre est pris au niveau du sol. La zone de protection est donc définie par un cercle qui correspond à l'aplomb des branches extérieures de la ramure.
- Pour les arbres n'ayant pas atteint leur plein développement :
  Le périmètre de protection est défini selon un cercle de rayon supérieur de 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.

10.3 - Périmètre de protection en cas de construction de parkings souterrains ou de sous-sols à proximité de l'arbre :

Tout creusement de sous-sol de parking souterrain est interdit dans un rayon de 20 m autour de l'arbre, que celui-ci soit situé ou non sur le terrain objet du permis.

10.4 - Périmètre de protection en cas de division de terrain :

Dans un rayon de 20 m autour du tronc de l'arbre, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives sera soumise à déclaration préalable, suite à délibération spéciale du Conseil Municipal, en application de l'article L 111-5-2 du Code de l'Urbanisme.

Recommandations :

- Il serait souhaitable qu'un document spécifique réalisé par un géomètre expert au 1/500ème ou au 1/200ème situe les limites séparatives et les troncs des arbres, et représente les projections au sol des ramures ainsi que les zones de servitude.
- Action de taille ou d'élagage :
  Il est recommandé qu'aucune action de taille ou d'élagage, même réduite à quelques branches, ne soit entreprise sur la ramure, pour quelque motif que ce soit, sans recueillir préalablement l'avis de la Commune.
  Dans le cas où l'intervention d'un praticien s'imposerait pour des prestations de taille ou de soins particuliers après accord de la Ville et rédaction des prescriptions par un arboriste conseil, le maître d'œuvre devrait alors recourir exclusivement à un entrepreneur spécialiste de la taille raisonnée.
- Mesures de protection des arbres situés dans l'emprise d'un chantier :
  Lors de travaux à proximité d'un arbre, il serait conseillé de mettre en place, dès le démarrage du chantier et pour toute sa durée, une palissade jointive autour du sujet, d'au minimum deux mètres de hauteur, à l'aplomb des branches extérieures, délimitant la zone de protection.

Rappel : En application des dispositions figurant à l'alinéa h) de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 11 - STATIONNEMENT - RAPPEL DES DISPOSITIONS PREVUES A L'ARTICLE L 123-1-2 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant des règles des articles 12 du règlement du P.L.U., il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 12 - LIMITATION DES DROITS A CONSTRUIRE EN CAS DE DIVISION FONCIERE (ARTICLE L 123-1-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du Coefficient d'Occupation des Sols* (C.O.S.) ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés :

- si le C.O.S. applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le C.O.S. existant à la date de la délivrance du permis de construire ;
- si le C.O.S. applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le C.O.S. existant à la date de la division.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

Plan Local d'Urbanisme de Courbevoie

ZONE UA

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

ART. UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - L'implantation des installations classées soumises à autorisation, sauf celles prévues aux articles 2.2 et 2.3.

1.2 - Les dépôts à l'air libre de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les activités de démantèlement d'épaves et la transformation de matériaux de récupération.

1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

1.4 - Les bureaux, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.4.

ART. UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

2.1 - En application des dispositions de l'article L 123-1-16° du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements comportant plus de 20 logements, 20 % au moins des logements de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux*.

2.2 - Les installations classées nouvelles correspondant à des besoins nécessaires à la vie du quartier sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage ou que les nuisances et dangers soient prévenus à l'égard de l'environnement.

2.3 - L'extension ou la modification des installations classées existantes à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances ou dangers et que ces installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

2.4 - Les bureaux d'une surface inférieure à 300 m² S.D.P.

2.5 - Dans les parties de la zone, soumises au risque technologique de transports de matières dangereuses lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au P.L.U., toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ART. UA 3 – ACCES* ET VOIRIE

3.1 - Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable, publique ou privée.

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

3.3 - Les constructions comportant plus de 10 logements ou des activités occupant plus de 500 m² S.D.P. devront être desservies par des voies ayant une largeur minimum de 6 m.

3.4 - Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.5 - Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ART. UA 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se brancher sur le réseau public existant.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.
- Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

4.2.2 - Eaux pluviales

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 2 litres/seconde/hectare eaux de ruissellement des façades comprises. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...).

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.3 - RESEAUX DIVERS

- Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public, réseaux câblés et autres ...) doivent obligatoirement être réalisés en souterrain ou galerie technique.

4.4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets.

Habitat collectif :

- Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,50 m² par tranche de 50 m² S.D.P. avec une surface minimum de 5 m² et une surface maximum de 50 m².

- Encombrants : au-dessus de 25 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté de 1 m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

Maisons individuelles :

Il sera prévu un aménagement intérieur ou extérieur à la construction pour le stockage des conteneurs. Lorsque le stockage est prévu à l'extérieur de la construction une aire adéquate non meuble sera réalisée.

Autres constructions :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Cette disposition s'applique également en cas d'extension ou de surélévation de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ART. UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ART. UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES* ET PRIVEES* ET EMPRISES PUBLIQUES, EXISTANTES OU FUTURES

6.1 - REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

6.1.1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement* des voies publiques* ou en limite des voies privées* et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf si une marge de recul figure sur le document graphique.

6.1.2 - Néanmoins une implantation différente est autorisée :

- Avec 3 mètres de retrait sous réserve qu'une continuité structurante à l'alignement*, en limite de voie privée* ou d'emprise publique* soit assurée (mur bahut surmonté d'une grille, ...),

- Pour se raccorder à une construction existante voisine en recul,

- Pour préserver des arbres remarquables,

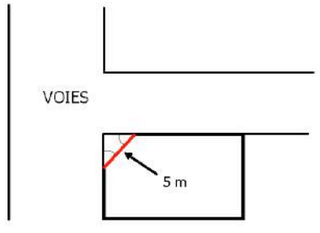
- Afin de permettre une variété architecturale, des retraits ponctuels d'une profondeur ne pouvant pas dépasser 1 m, sur un maximum de 25 % de la surface de la façade (hors étage en attique*), peuvent être autorisés.

- En outre, lorsqu'il est en attique*, le dernier étage devra respecter un retrait minimum de 1,50 m par rapport à la façade des étages inférieurs.

6.1.3 - Les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait des marges de recul figurant au plan de zonage n° 6a.

6.1.4 - Les constructions sont autorisées en sous-sol des marges de recul.

6.1.5 - En l'absence d'indications particulières figurant au plan de zonage n° 6a, les propriétés situées à l'angle de 2 voies publiques supporteront un retrait constitué par un segment de droite de 5 m de longueur minimum formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.



6.1.6 – Les saillies*

- Les saillies sur alignement* ou limite de voie privée (balcons, marquises, auvents, etc.) par rapport au nu de la façade sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m de profondeur et qu'elles soient situées au moins à 5,00 m au-dessus du sol.

- Les saillies sur marges de recul figurant aux documents graphiques sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 2 mètres de profondeur et qu'elles soient situées au moins à 5,00 mètres au-dessus du sol.

Rappel : Les saillies sur l'alignement* doivent faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de la voie.

6.1.7 - 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.

6.2 - EXCEPTIONS

Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions des articles 6.1.1 à 6.1.6 sont autorisées dans les limites indiquées ci-dessous :

- la partie de la surélévation non conforme* aux dispositions de l'article 6.1 est autorisée, dans la limite d'une surface égale au maximum à 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.et dans le prolongement vertical des murs existants.

- la partie de l'extension non conforme* aux dispositions de l'article 6.1 est autorisée, dans la limite d'une surface égale au maximum à 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.et dans le prolongement des murs existants.

Le total des parties des surélévations et des extensions non conformes aux dispositions de l'article 6.1 ne pourra dépasser 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.,

6.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- *Villa des Vieilles Vignes*

Lorsque l'implantation des constructions est indiquée au document spécifique n°6.e.2, elles doivent s'implanter sur l'indication graphique.

En l'absence d'indication graphique les constructions doivent s'implanter à l'alignement*

ART. UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1 - REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

7.1.1 - Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement* ou de la limite de la voie privée ou de la marge de recul figurant aux documents graphiques :

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale* à l'autre.

- Les constructions s'écarteront des limites de fond* de parcelle conformément aux règles définies à l'article UA 7.1.2.3.

7.1.2 - Dans la bande comprise entre 15 et 30 mètres comptée à partir de l'alignement* des voies publiques ou de la limite des voies privées ou de la marge de recul figurant aux documents graphiques :

7.1.2.1 - Les constructions devront être implantées en recul des limites séparatives*. Elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe UA 7.1.2.3.

7.1.2.2 - Toutefois, les constructions en limite séparative* sont autorisées :

- soit si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et si elles s'insèrent dans les héberges des bâtiments existants,
- soit si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à l'activité et que leur hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m en limite séparative*.

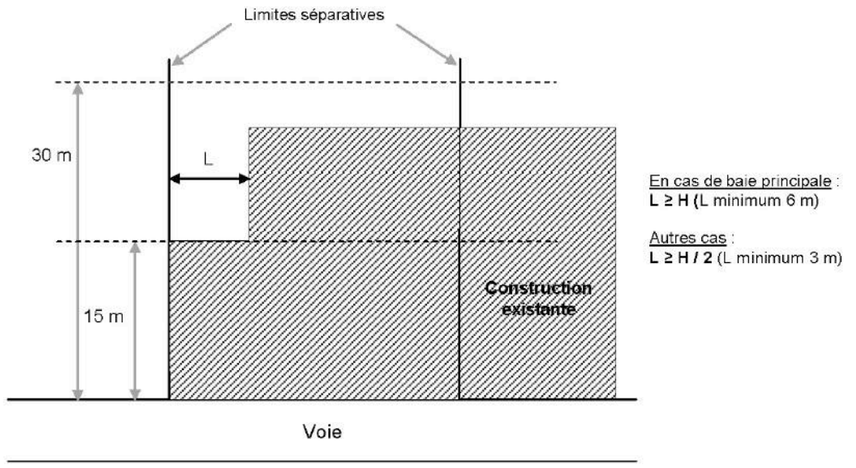
Dans ce cas, un retrait du dernier étage par rapport à cette limite est autorisé à condition que la distance au point le plus proche de la limite séparative* soit au moins égale à 3 m si la façade ne comporte pas de baies principales* et à 6 m si la façade comporte des baies principales*.

7.1.2.3 - Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative* :

- D'une part, la distance horizontale à la limite séparative*, mesurée à tout point de l'élément de façade* de la construction comportant des baies principales* devra être au moins égale à la hauteur de cet élément de façade* mesurée à partir du sol naturel du fond voisin en limite séparative* au droit de cet élément avec un minimum de 6 m.
- D'autre part, la distance comptée horizontalement à tout point de l'élément de façade* de la construction ne comportant pas de baies principales* aux limites séparatives* devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade* mesurée à partir du sol naturel du fond voisin en limite séparative*, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

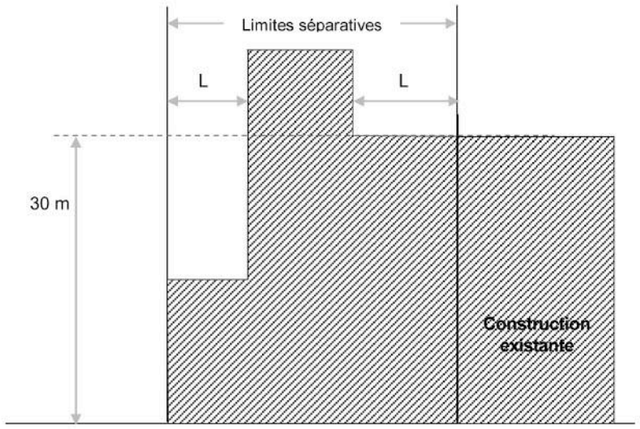
Les saillies fermées* dont les façades latérales ne respectent pas le paragraphe précédent sont autorisées à condition :

- que leur profondeur n'excède pas 1 m,
- que leur distance à la limite séparative* soit au moins égale à 3 m.



7.1.3 - Au-delà de la bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement* des voies publiques ou de la limite des voies privées ou de la marge de recul figurant aux documents graphiques:

Les constructions devront être implantées en recul des limites séparatives*. Elles devront s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe UA 7.1.2.3..



En cas de baie principale :
L ≥ H (L minimum 6 m)

Autres cas :
L ≥ H / 2 (L minimum 3 m)

7.1.4 - Sont exclus de ces règles 7.1.1 à 7.1.3 les éléments d'architecture suivants :

- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les balcons, gardes corps et lignes de vie,
- les corniches.

N.B :

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article 8 du présent règlement par rapport aux constructions situées sur le terrain voisin. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme.

7.1.5 - 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.

7.2 - EXCEPTIONS

Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions de l'article 7.1 sont autorisées dans les limites indiquées ci-dessous :

- la partie de la surélévation non conforme* aux dispositions de l'article 7.1 est autorisée, dans la limite d'une surface égale au maximum à 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.et dans le prolongement vertical des murs existants.

- la partie de l'extension non conforme* aux dispositions de l'article 7.1 est autorisée, dans la limite d'une surface égale au maximum à 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.et dans le prolongement des murs existants.

Le total des parties des surélévations et des extensions non conformes aux dispositions de l'article 7.1 ne pourra dépasser 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.

7.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- *Villa des Vieilles Vignes*

  Lorsque l'implantation des constructions est indiquée au document spécifique n°6.e.2, elles doivent s'implanter sur l'indication graphique.

  En l'absence d'indication graphique les constructions doivent s'implanter en limites séparatives*.

ART. UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

8.1 - REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments, à condition que :

En tout point de chaque élément de façade*, la distance mesurée à celle-ci et la séparant d'un élément de façade* d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la hauteur de l'élément de façade* la plus haute, avec un minimum de 6 m, si l'élément de façade* la plus basse comporte des baies principales*.

- la hauteur de l'élément de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales* et que l'élément de la façade* la plus haute en comporte,

- la moitié de la hauteur de l'élément de façade* la plus haute, avec un minimum de 3 m, si les deux éléments de façades* ne comportent pas de baies principales*.

8.2. - EXCEPTIONS

Les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions de l'article 8.1 sont autorisées dans les limites indiquées ci-dessous :

- la partie de la surélévation non conforme* aux dispositions de l'article 8.1 est autorisée, dans la limite d'une surface égale au maximum à 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.et dans le prolongement vertical des murs existants.

- la partie de l'extension non conforme* aux dispositions de l'article 8.1 est autorisée, dans la limite d'une surface égale au maximum à 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.et dans le prolongement des murs existants.

Le total des parties des surélévations et des extensions non conformes aux dispositions de l'article 8.1 ne pourra dépasser 15 % de la S.D.P. du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.

ART. UA 9 - EMPRISE AU SOL*

Pour la détermination de l'emprise au sol* autorisée, il devra être déduit de la superficie du terrain d'assiette les surfaces consacrées à des opérations de voirie publique ou privée.

9.1 - L'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain,

9.2 - En bordure des voies repérées aux documents graphiques comme comportant une protection du commerce et de l'artisanat, un complément d'emprise au sol* de 30 % de la superficie du terrain est autorisé en rez-de-chaussée pour les locaux destinés au commerce et à l'artisanat. Dans ce cas, la projection au sol des niveaux situés au-dessus du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

9.3 - Pour les rénovations, extensions, reconstructions de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. sur des terrains d'une surface inférieure à 300 m², l'emprise au sol* peut être conservée ou augmentée jusqu'à 120 m² sans pouvoir excéder 80 % de la superficie du terrain.

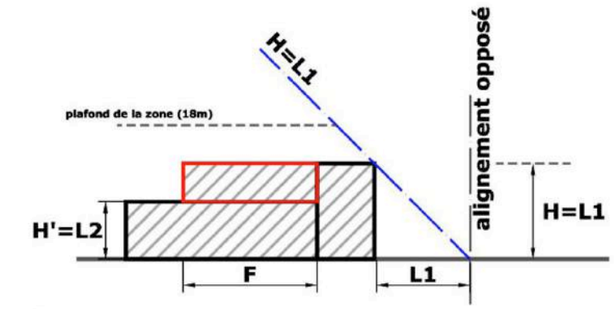
9.4 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*ainsi que pour les extensions rendues nécessaires pour améliorer le confort lié à l'accessibilité et à l'hygiène des immeubles d'habitation.

ART. UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM

10.1 - Compte tenu des voies publiques, privées et emprises publiques adjacentes et sans préjudice des dispositions énoncées au 10.2 :

- La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement* ou limite opposés, des voies publiques, privées et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

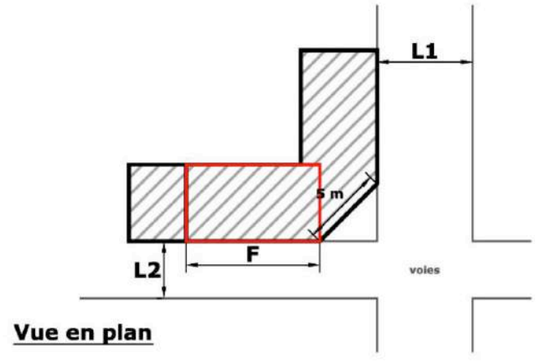
- A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximum des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large. Dans ce cas, la longueur de façade prise à partir du point d'intersection du pan coupé avec l'alignement* de la voie la moins large, pouvant bénéficier d'un supplément de hauteur, devra être au plus égale à 20 m.



Elévation sur la voie la moins large

L1 > L2 et F ≤ 20 m

: réhaussement autorisé



Vue en plan

10.2 - Compte tenu du plafond de la zone

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 18 m. Elle est portée à 19 m pour les constructions situées sur les terrains bordant des voies repérées aux documents graphiques comme comportant une protection du commerce et de l'artisanat.

- Toutefois, cette limite pourra être dépassée de 1,00 m au maximum par les superstructures des locaux techniques (escaliers d'accès, machineries d'ascenseurs, tours de refroidissement, chaufferies, conditionnement d'air) les souches de conduits, et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, à condition que ceux-ci soient implantés au moins à 3,00 m en arrière de la verticale de la façade sur rue.

10.3 - Lorsque la construction supporte des toitures à une ou plusieurs pentes, sa hauteur est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au faîtage, ou jusqu'au sommet de l'acrotère, lorsque la construction comporte une toiture terrasse.

10.4 - Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, la hauteur maximum de la construction ne devra pas excéder 15 m dans une bande de 15 m comptée à partir de cette limite.

10.5 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

10.6 - Un dépassement de la hauteur maximum, définie à l'article 10.1 (1er alinéa) peut être autorisé pour des motifs d'ordre architectural et urbanistique tendant à une harmonisation des hauteurs et des volumes avec ceux des bâtiments existants accolés au futur bâtiment, dans la limite d'un dépassement maximal de 3 mètres.

10.7 - **Dispositions particulières**

- *Villa des Vieilles vignes :*
  La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m au faîtage* et 6 m à l'égout du toit à l'exception du bâtiment sis 48 av. Marceau auquel s'appliquent les dispositions précédentes (10.1 à 10.6).

ART. UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Mise en valeur de l'espace urbain

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. L'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparables ou remplaçables sera proscrit.

- La mise en œuvre doit garantir dans le temps une bonne tenue. Aucun matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra être laissé apparent.

11.2 - Aspect architectural

11.2.1 - Les façades et les pignons

- Les façades visibles d'une voie ou d'un espace public comportant au moins quatre niveaux doivent se composer d'un soubassement, d'un corps d'étage et d'un couronnement (attique* ou toiture).

- Ces façades et pignons doivent avoir l'aspect de matériaux nobles tels que pierre ou similaire, brique de parement, bois, verre, zinc prépatiné, métal, etc …. Un autre aspect peut s'y adjoindre éventuellement à condition de ne concerner que des éléments mineurs de la façade ou pour permettre l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques ou encore un traitement végétalisé dans une composition harmonieuse.

- Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées dans la composition de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Ces rejets seront collectés sur le terrain d'assiette de la construction, hors domaine public.

- Les coffres et grilles de fermeture des façades commerciales ne doivent pas présenter de saillie* en façade. Le choix du système de protection doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve de nécessités liées à la sécurité.

- Les autres façades et pignons non visibles d'une voie ou d'un espace public doivent être traités en harmonie avec les façades indiquées ci-dessus.

- La création de pignons doit être en règle générale évitée.

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la règle de composition de façades définie au premier paragraphe.

11.2.2 - Les toitures

- Le traitement des toitures doit être de qualité. Tout élément en toiture fera l'objet d'un traitement architectural soigné.

- Les couvertures apparentes présentant l'aspect de la tôle ondulée ou du papier goudronné sont interdites.

- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle doivent faire l'objet d'un traitement architectural approprié.

- Les toitures terrasses non accessibles doivent faire l'objet d'une végétalisation extensive (de type sedum ou équivalent).

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (radios, radiotéléphones, télévisions, paraboles, etc.…) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

11.3 - Les clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification de clôtures, celles-ci :

- sur les voies publiques*, auront une hauteur totale comprise entre 2 m et 2,20 m. Elles pourront comporter une partie pleine au maximum sur 1/3 de la hauteur.
- en limite séparative*, elles auront une hauteur maximum :
  - de 1,90 mètres par rapport au terrain le plus haut si la différence de hauteur entre les deux terrains est supérieure ou égale à 0,60 mètre.
  - de 2,50 mètres par rapport au terrain le plus bas si la différence de hauteur entre les deux terrains est inférieure à 0,60 mètre.

ART. UA 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Lors de toute opération, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Dimensions des places :	longueur	5,00 m
	largeur	2,50 m
	dégagement	5,50 m[1]

Rampes d'accès :	sens unique	3,50 m
	double sens desservant jusqu'à 30 voitures	3,50 m
	double sens desservant plus de 30 voitures	6,00 m

- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5,00 m, dans le cas d'un rayon de 5 m, la largeur de la rampe sera portée à 4 m dans la courbe.

[1] *Dans le cas où les places de stationnement sont en accès direct sur la voie, le dégagement peut être comptabilisé sur la voie.*

Nombre ou surfaces de stationnement :

Habitations	Logements sociaux	1 place/logement
	Autres logements	1 place / 50 m² S.D.P avec minimum 1 place / logement
Résidence de personnes âgées		1 place / 10 chambres
Foyer de travailleurs		1 place / 4 lits
Commerces inférieurs à 300 m²		30% de la S.D.P
Commerces entre 300 m² et 2 000 m²		60% de la S.D.P avec minimum 1 place + aire de livraison à partir de 300 m² SDP
Commerces de plus de 2 000 m²		80% de la S.D.P + places de livraison (100 m² minimum)
Bureaux		40% de la S.D.P
Activités relevant de l'artisanat		30% de la S.D.P
Entrepôts		20% de la S.D.P
Cliniques		40% de la S.D.P
Hôpitaux		40% de la S.D.P
Hôtels		40% de la S.D.P + une aire de stationnement pour autocar par tranche de 50 chambres
Restaurants		30% de la S.D.P
Salles de spectacles		1 place / 20 personnes
Salles de réunions		1 place / 20 personnes
Cultes		1 place / 20 personnes
Stade entraînement		1 place / 20 personnes
Stade spectacles		1 place / 20 personnes
Piscines - Patinoires		1 place / 20 personnes
Enseignement supérieur		20% de la S.D.P
Enseignement secondaire		1 place / Classe
Enseignement : maternel, primaire		1 place / Classe
Equipements de petite enfance		1 place pour 80 m² S.D.P
Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris		Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins

- Les quotas de stationnement ci-dessus sont divisés par 2 pour tous les projets de construction autres que ceux destinés à l'habitation, lorsqu'ils sont situés dans un rayon de 300 mètres autour des sorties des stations de transports collectifs (gare SNCF, gare RER, station de tramway).
- Les quotas de stationnement ci-dessus ne sont pas opposables aux surfaces commerciales et artisanales dont la S.D.P. n'excède pas 300 m² et qui sont situées en bordure des voies repérées aux documents graphiques comme comportant une protection du commerce et de l'artisanat.

- Au-delà de 12 places de stationnement, les places supplémentaires exigibles devront être réalisées dans le volume même des constructions ou en sous-sol.
- Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la S.D.P., le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 28 m².
- Les résultats en nombre de places découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- Les places doubles* ne sont autorisées que pour les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

12.2 - En cas de changement de destination des locaux, il sera exigé le nombre de places de stationnement calculé selon les normes définies à l'article 12.1 en tenant compte des places existantes.

12.3 - En cas d'agrandissement des locaux, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires générés par l'extension et calculé selon les normes définies à l'article 12.1.

12.4 - Les entrées de parking des bâtiments devront être réalisées au niveau de la voirie afin d'être les plus discrètes possibles. La création de rampes visibles depuis les espaces publics extérieurs est exclue sauf impossibilité technique.

12.5 - Stationnement pour les deux roues et poussettes :

Lors de toute opération de construction, à l'exception des maisons individuelles, il sera prévu des places de stationnement pour les deux roues et poussettes. Ces places devront avoir une superficie minimale équivalente à :

- 1 % de la Surface De Plancher (S.D.P.) des locaux d'habitation ou de bureaux pour les deux roues motorisés,

- 2 % de la Surface De Plancher (S.D.P.) des locaux d'habitation ou de bureaux pour le stationnement des poussettes et des vélos.

Les surfaces affectées au stationnement des vélos et des poussettes ne peuvent, dans le cas où elles sont exigibles, être inférieures à 10 m2.

En outre, dans le cas de fractionnement de la surface réglementaire, les locaux inférieurs à 8 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface réglementaire résultant de l'application des normes.

Pour les immeubles destinés à l'artisanat, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

Pour toutes les constructions, les places nécessaires aux deux roues non motorisés doivent être aménagées de plain-pied, dans des locaux clos et intégrés dans les bâtiments. Ils ne peuvent être aménagés au premier sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ART. UA 13 - ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

13.1 - Tout projet de construction, à l'exception des cas prévus à l'article 13.4, 13.5 et 13.6, entraîne l'obligation de traiter en espace vert 60 % au moins de la superficie non bâtie du terrain, dont la moitié en pleine terre avec un minimum d'un arbre à grand développement* par tranche de 200 m² de superficie d'espaces verts.

Les arbres doivent être plantés dans des conditions leur permettant de se développer normalement :

- arbres à grand développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 m à l'âge adulte, nécessitent une surface minimale d'espace libre de 100 m² dont 20 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 m en tous sens entre les arbres, 8 à 10 m entre les arbres et les façades des constructions.

  Si le contexte spatial ne permet pas la plantation d'un arbre de grand développement dans des conditions lui permettant de se développer normalement, il pourra être remplacé par un arbre à moyen* ou à petit développement*.

- arbres à moyen développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant de 8 à 15 m à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 m en tous sens entre les arbres, 5 à 7 m entre les arbres et les façades des constructions.
- arbres à petit développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 m à l'âge adulte, nécessitent une surface minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

13.2 - les marges de recul figurant au plan de zonage n° 6a, devront être traitées pour 50 % au moins de leur superficie en espace vert planté d'arbres avec un minimum d'un arbre à grand développement* par tranche de 100m² de superficie d'espaces verts.

13.3 - Il sera planté un arbre de haute tige* pour 100 m² de surface d'aire de stationnement aérienne* (soit 1 arbre pour 4 places de stationnement).

13.4 - Tout projet d'implantation au niveau dalle* entraîne l'obligation de traiter des espaces paysagers comme suit :

- Les dalles* créées par les constructions nouvelles doivent être végétalisées pour au moins 50 % de leur superficie. Il sera planté sur cette superficie un minimum d'un arbre à petit développement* par tranche de 200 m² de la surface à végétaliser. L'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 1 m pour les arbres à petit développement*, 0,50 m pour la végétation arbustive et les aires engazonnées, non compris la couche drainante.

- Les espaces libres* à aménager sur les dalles* existantes seront traités de manière à assurer une continuité et une cohérence des espaces non bâtis répartis sur l'ensemble de la dalle*. Ils devront bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations des surfaces engazonnées et des revêtements de sols soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons).

- Tant sur les dalles* créées qu'existantes, la superficie des surfaces engazonnées ne pourra pas représenter plus d'un tiers de la totalité de la surface à végétaliser.

13.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

13.6 – Villa des Vieilles Vignes : Espaces Libres à Végétaliser (E.L.V)

Le document graphique spécifique n° 6.e.2 délimite, en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains, des Espaces Libres à Végétaliser, en application de l'article L.123-1§7° du Code de l'urbanisme, pour améliorer la qualité du paysage urbain.

La modification de l'état d'un terrain grevé d'une prescription d'E.L.V est soumise aux conditions suivantes :

- Aucune construction ou installation n'est admise dans l'emprise de l'E.L.V, ni en élévation ni en sous-sol. Toutefois, la réalisation d'escaliers ou d'autres ouvrages d'accès aux bâtiments peut y être admise pour des motifs d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité. Le surplomb de l'E.L.V par des ouvrages en saillie (balcons, marquises, etc.) est admis.
- L'espace délimité au document graphique spécifique n°6.e.2 doit être mis en valeur par des éléments végétaux appropriés à sa géométrie, sa situation et son environnement (arbres, arbustes, écrans végétaux, parterres, etc.) Les arbres et arbustes doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre). Les arbres doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire.

III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ART. UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)*

14.1 - Le C.O.S*. est fixé à 1,5 sauf exceptions prévues au 14.2.

14.2 - Pour les terrains situés en bordure des voies repérées aux documents graphiques comme voie comportant une protection du commerce et de l'artisanat, un C.O.S*. supplémentaire de 0,10 est autorisé pour les locaux destinés au commerce et à l'artisanat.

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

14.4 - Dans le cas ci-dessous le COS* de 1,5 est remplacé par le COS* de la construction existant à la date d'approbation du PLU, lorsque celui-ci dépasse le COS* autorisé :

- Sont autorisés tous travaux nécessaires à la mise aux normes de bâtiments dont les règles de salubrité, de sécurité ou d'accessibilité aux handicapés ne sont plus respectées, nonobstant la circonstance que le COS* final excède le COS* autorisé mais sans qu'il excède le COS* existant avant travaux, et sans que le COS* de bureaux existant ne soit augmenté.

14.5 - Pour les constructions existantes excédant le plafond de C.O.S*., les changements de destination (à l'exception de ceux créant des bureaux) sont autorisés dans la limite du C.O.S*. existant.

Zone UF

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

ART. UF 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux définis à l'article 2.

1.2 - Les bâtiments à usage exclusif de bureaux, à l'exception de ceux définis à l'article 2.

1.3 - Les installations classées, sauf celles répondant aux conditions de l'article 2.

1.4 - Les activités de démantèlement d'épaves ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

1.5 - Les dépôts à l'air libre de déchets, ferrailles, matériaux, combustibles solides, à l'exception de ceux définis à l'article 2.

1.6 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant un permis d'aménager au titre de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, à l'exception de ceux définis à l'article 2.

1.7 - A l'intérieur du périmètre de danger figurant au document graphique n°6a autour de la centrale Enertherm, tous projets de construction ou d'aménagement destinés à recevoir du public sont interdits.

ART. UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

2.1 - Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels aux personnes et aux biens.

2.2 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*.

2.3 - Les constructions à usage de bureaux :

- dans la limite de 20 % de la S.D.P. totale édifiée sur le terrain,
- ou ayant une S.D.P. au plus égale à 300 m².

2.4 - Les extensions de locaux à usage d'habitation dans une limite fixée à 50 % de la Surface De Plancher affectée à l'habitation et existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.5 – Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage.

2.6 - L'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire ainsi que toute construction liée à l'activité dans les gares..

2.7 - Dans les parties de la zone, soumises au risque technologique de transports de matières dangereuses lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au P.L.U., toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ART. UF 3 – ACCES* ET VOIRIE

3.1 - Les accès* aux terrains seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

3.2 - Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ART. UF 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se brancher sur le réseau public existant.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

4.2.2 - Eaux pluviales

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 2 litres/seconde/hectare eaux de ruissellement des façades comprises. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...).
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.3 - RESEAUX DIVERS

- Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public, réseaux câblés et autres ...) doivent obligatoirement être réalisés en souterrain ou galerie technique.

4.4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets.

Habitat collectif :

- Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,50 m² par tranche de 50 m2 S.D.P avec une surface minimum de 5 m² et une surface maximum de 50 m².
- Encombrants : au-dessus de 25 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté de 1 m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

Maisons individuelles :

Il sera prévu un aménagement intérieur ou extérieur à la construction pour le stockage des conteneurs. Lorsque le stockage est prévu à l'extérieur de la construction une aire adéquate non meuble sera réalisée.

Autres constructions :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Cette disposition s'applique également en cas d'extension ou de surélévation de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ART. UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ART. UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES* ET PRIVEES* ET EMPRISES PUBLIQUES, EXISTANTES OU FUTURES

6.1 - Sauf marge de recul figurant aux documents graphiques, les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum des voies privées ou publiques existantes, modifiées ou à créer, ainsi que des emprises publiques. Les constructions en sous-sol ou en saillie devront quant à elles être implantées à 4 mètres minimum de l'axe des voies.

Toutefois, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière* ou mitoyenne de la construction projetée est implantée à moins de 4 m de l'alignement* l'implantation est autorisée, en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine pour permettre d'harmoniser les façades.

6.2 - Si une marge de recul figure aux documents graphiques, les constructions au-dessus et en dessous du sol devront être implantées au-delà de cette marge.

6.3 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

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

Les constructions sont autorisées en limite séparative* ou en retrait de ces limites dans les conditions indiquées ci-dessous :

7.1. - Conditions relatives à l'implantation des constructions en retrait de la limite séparative* :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un élément de façade* comportant une baie principale*, à une limite séparative*, doit être au moins égale à la hauteur de cet élément de façade* avec un minimum de 6 m.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'un élément de façade* ne comportant pas de baies principales* à une limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade* avec un minimum de 2,50 m.
- Les saillies fermées* dont les façades latérales ne respectent pas le paragraphe précédent sont autorisées à condition :
  - que leur profondeur n'excède pas 1 m,

- que leur distance à la limite séparative* soit au moins égale à 2,50 m.

7.2 - Conditions relatives à l'implantation des constructions en limite séparative*

Les constructions en limite séparative* sont autorisées :

- soit si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et si elles s'insèrent dans les héberges des bâtiments existants,

- soit si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à l'activité et que leur hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m en limite séparative*.

Quand le bâtiment est implanté en limite séparative*, un retrait du dernier étage par rapport à cette limite est autorisé à condition que la distance au point le plus proche de la limite séparative* soit au moins égale à 2,50 m si la façade ne comporte pas de baies principales* et à 6 m si la façade comporte des baies principales*.

N.B :

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article 8 du présent règlement par rapport aux constructions situées sur le terrain voisin. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme.

7.3 - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m.

ART. UF 9 - EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain.

Pour la détermination de l'emprise au sol autorisée, il devra être déduit de la superficie du terrain d'assiette les surfaces consacrées à des opérations de voirie publique ou privée.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ART. UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM

10.1 - Compte tenu des voies publiques*, privées* et emprises publiques adjacentes, et sans préjudice des dispositions énoncées au 10.2 :

- La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement* opposé, actuel ou futur.

10.2 - Compte tenu du plafond de la zone :

- La hauteur maximum des constructions autres que celles correspondant aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire est limitée à 18 mètres. Elle est portée à 19 m pour les constructions situées sur les terrains bordant des voies repérées aux documents graphiques comme comportant une protection du commerce et de l'artisanat.
- La hauteur maximum des constructions et des installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris est limitée à 22 mètres.

10.3 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

10.4 - Pour les murs pignons supportant des toitures à une ou plusieurs pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au faîtage* ou jusqu'au sommet de l'acrotère*, lorsque la construction comporte une toiture terrasse.

ART. UF 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1 - Mise en valeur de l'espace urbain :

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. Les bâtiments devront être en harmonie avec le lieu et l'environnement, notamment pour les matériaux employés. L'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparables ou remplaçables sera proscrit.
- La mise en œuvre doit garantir dans le temps une bonne tenue. Aucun matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'enduit, ne pourra être laissé apparent.

11.2 - Aspect architectural :

11.2.1 - Les façades et les pignons

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elle.
- Les coffres et grilles de fermeture des façades commerciales ne doivent pas présenter de saillie* en façade. Le choix du système de protection doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve de nécessités liées à la sécurité.
- Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées dans la composition de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Ces rejets seront collectés sur le terrain d'assiette de la construction, hors domaine public.

11.2.2 - Les toitures

- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle doivent faire l'objet d'un traitement architectural approprié.
- Les couvertures apparentes présentant l'aspect de la tôle ondulée ou du papier goudronné sont interdites.
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (radios, radiotéléphones, télévisions, paraboles, etc.…) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.3 - Les clôtures

- Les clôtures sur les voies publiques* ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure de 0,80 m.

ART. UF 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Lors de toute opération, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Dimensions des places :	longueur	5,00 m
	largeur	2,50 m
	dégagement	5,50 m[1]

Rampes d'accès :	sens unique	3,50 m
	double sens desservant jusqu'à 30 voitures	3,50 m
	double sens desservant plus de 30 voitures	6,00 m

- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5,00 m, dans le cas d'un rayon de 5 m, la largeur de la rampe sera portée à 4 m dans la courbe.

La hauteur sous-plafond des parcs de stationnement doit permettre l'accueil des véhicules utilitaires.

Surfaces de stationnement :

Habitations	1 place / 50 m² S.D.P avec minimum 1 place / logement
Résidence de personnes âgées	1 place / 10 chambres
Foyer de travailleurs	1 place / 4 lits
Commerces inférieurs à 300 m²	30% de la S.D.P
Commerces entre 300 m² et 2 000 m²	60% de la S.D.P avec minimum 1 place + aire de livraison à partir de 300 m² S.D.P
Commerces de plus de 2 000 m²	80% de la S.D.P + places de livraison (100 m² minimum)
Bureaux	40% de la S.D.P
Activités relevant de l'artisanat	30% de la S.D.P
Entrepôts	20% de la S.D.P
Cliniques	40% de la S.D.P
Hôpitaux	40% de la S.D.P

[1] *Dans le cas où les places de stationnement sont en accès direct sur la voie, le dégagement peut être comptabilisé sur la voie.*

Hôtels	40% de la S.D.P + une aire de stationnement pour autocar par tranche de 50 chambres
Restaurants	30% de la S.D.P
Salles de spectacles	1 place / 20 personnes
Salles de réunions	1 place / 20 personnes
Cultes	1 place / 20 personnes
Stade entraînement	1 place / 20 personnes
Stade spectacles	1 place / 20 personnes
Piscines - Patinoires	1 place / 20 personnes
Enseignement supérieur	20% de la S.D.P
Enseignement secondaire	1 place / Classe
Enseignement : maternel, primaire	1 place / Classe
Equipements de petite enfance	1 place pour 80 m² S.D.P
Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris	Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés doit être estimé en fonction des besoins

- Les quotas de stationnement ci-dessus sont divisés par 2 pour tous les projets de construction autres que ceux destinés à l'habitation, lorsqu'ils sont situés dans un rayon de 300 mètres autour des sorties des stations de transports collectifs (gare SNCF, gare RER, station de tramway).

- Les quotas de stationnement ci-dessus ne sont pas opposables aux surfaces commerciales et artisanales dont la S.D.P. n'excède pas 300 m^2 et qui sont situées sur les axes commerciaux délimités au document graphique.

- Au-delà de 12 places de stationnement, les places supplémentaires exigibles devront être réalisées dans le volume même des constructions ou en sous-sol.

- Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la S.D.P., le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 28 m².

- Les résultats en nombre de places découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

12.2 - En cas de changement de destination ou d'usage des locaux, il sera exigé le nombre de places de stationnement calculé selon les normes définies à l'article 12.1 en tenant compte des places existantes.

12.3 - En cas d'agrandissement des locaux, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires générés par l'extension et calculé selon les normes définies à l'article 12.1.

12.4 - Les entrées de parking des bâtiments devront être réalisées au niveau de la voirie afin d'être les plus discrètes possibles. La création de rampes visibles depuis les espaces publics extérieurs est exclue sauf impossibilité technique.

12.5 - Pour les immeubles destinés à l'artisanat, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs. Les places nécessaires aux deux roues non motorisés doivent être aménagées de plain-pied, dans des locaux clos et intégrés dans les bâtiments. Ils ne peuvent être aménagés au premier sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ART. UF 13 - ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

13.1 - Il sera planté un arbre de haute tige* pour 100 m² de surface d'aire de stationnement aérienne* (soit 1 arbre pour 4 places de stationnement).

13.2 - Il devra être prévu un arbre à grand développement* par tranche de100 m² de terrain libre.

Les arbres doivent être plantés dans des conditions leur permettant de se développer normalement :

- arbres à grand développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 m à l'âge adulte, nécessitent une surface minimale d'espace libre de 100 m² dont 20 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 m en tous sens entre les arbres, 8 à 10 m entre les arbres et les façades des constructions.

  Si le contexte spatial ne permet pas la plantation d'un arbre de grand développement* dans des conditions lui permettant de se développer normalement, il pourra être remplacé par un arbre à moyen* ou à petit développement*.

- arbres à moyen développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant de 8 à 15 m à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 m en tous sens entre les arbres, 5 à 7 m entre les arbres et les façades des constructions.

- arbres à petit développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 m à l'âge adulte, nécessitent une surface minimale d'espace libre* de 20 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

13.3 - 10 % de la surface du terrain au moins sera traité en espaces verts en pleine terre.

13.4 - Tout projet d'implantation au niveau dalle* entraîne l'obligation de traiter des espaces paysager comme suit :

- Les dalles* créées par les constructions nouvelles doivent être végétalisées pour au moins 50 % de leur superficie. Il sera planté sur cette superficie un minimum d'un arbre à petit développement* par tranche de 200 m² de la surface à végétaliser. L'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 1 m pour les arbres à petit

développement*, 0,50 m pour la végétation arbustive et les aires engazonnées, non compris la couche drainante.

- Les espaces libres* à aménager sur les dalles* existantes seront traités de manière à assurer une continuité et une cohérence des espaces non bâtis répartis sur l'ensemble de la dalle*. Ils devront bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations des surfaces engazonnées et des revêtements de sols soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons).

- Tant sur les dalles créées qu'existantes, la superficie des surfaces engazonnées ne pourra pas représenter plus d'un tiers de la totalité de la surface à végétaliser.

13.5 - Traitement des marges de recul.

- 50 % de la marge de recul définie à l'article 6.1 et 6.2, devront être traités en espaces verts, comprenant au minimum un arbre de haute tige* tous les dix mètres linéaires. Les essences d'arbres retenues seront choisies en tenant compte de l'environnement spatial dont disposeront les arbres pour se développer.(On privilégiera dans certains cas les arbres à port fastigiés ou des essences à développement modéré).

- Une attention toute particulière sera portée au choix de la palette végétale (on évitera en particulier de créer des haies monovariétales, en mélangeant des essences caduques et persistantes)

13.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ART. UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* (C.O.S.)

14.1 - La valeur du C.O.S* est de 7 m^3/m^2.

14.2 - Dans le cas ci-dessous le COS* de 7 m^3/m^2 est remplacé par le COS* de la construction existant à la date d'approbation du PLU, lorsque celui-ci dépasse le COS* autorisé :

- Sont autorisés tous travaux nécessaires à la mise aux normes de bâtiments dont les règles de salubrité, de sécurité ou d'accessibilité aux handicapés ne sont plus respectées, nonobstant la circonstance que le COS* final excède le COS* autorisé mais sans qu'il excède le COS* existant avant travaux, et sans que le COS* de bureaux existant ne soit augmenté.

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

Zone UV

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

ART. UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage,

1.2 – Les occupations ou installations non visées à l'article UV 2.

1.3 - A l'intérieur du périmètre de danger figurant au document graphique n°6a autour de la centrale Enertherm, tous projets de construction ou d'aménagement destinés à recevoir du public sont interdits.

ART. UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE HORMIS LES BERGES DE SEINE :

Les constructions et installations, ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit, à l'exception des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, sont admis lorsqu'il s'agit de :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- reconstructions, extensions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation du PLU et notamment les interventions visant à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité ;
- constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'ils supportent ;
- locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LES BERGES DE SEINE :

Sur les berges de Seine sont seuls admis, au titre des occupations et utilisations du sol énoncées à l'article UV.2.1 :

- Les commerces d'une surface inférieure à 70.m² S.D.P
- les constructions et installations nécessaires aux transports des personnes par bateaux (embarquement, débarquement, escale) et aux haltes nautiques de navigation de plaisance,
- les plates-formes de transit des marchandises acheminées ou évacuées par voie d'eau - à condition que leur fonctionnement soit exceptionnel - ainsi que les installations strictement nécessaires à leur usage, à condition de ménager l'accessibilité aux promeneurs hors périodes de fonctionnement ; une continuité de promenade doit être assurée pendant leur fonctionnement par un itinéraire de contournement.

Sur les berges, les constructions ou installations doivent ménager un passage offrant un cheminement confortable pour les promeneurs (à pied, à bicyclette…).

Nota : Les berges de Seine sont délimitées dans la bande de terrain comprise entre les limites de la Seine, correspondant à la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder, et le mur anti-crue.

2.3 - Dans les parties de la zone, soumises au risque technologique de transports de matières dangereuses lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au P.L.U., toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ART. UV 3 – ACCES* ET VOIRIE

3.1 - Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable, publique* ou privée*.

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

3.3 – Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ART. UV 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU :

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se brancher sur le réseau public existant.

4.2 - ASSAINISSEMENT :

4.2.1 - Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.
- Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 2 litres/seconde/hectare eaux de ruissellement de façades comprises. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...).
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.3 - RESEAUX DIVERS

- Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, éclairage public, réseaux câblés et autres ...) doivent obligatoirement être réalisés en souterrain ou galerie technique.
- Si un système d'antennes collectives de télévision ou MF, ou encore de télédistribution, est implanté, les constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

4.4 - COLLECTE DES DECHETS

Toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets.

Habitat collectif :

- Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,50 m² par tranche de 50 m2 S.D.P avec une surface minimum de 5 m² et une surface maximum de 50 m².
- Encombrants : au-dessus de 25 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté de 1 m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

Maisons individuelles :

Il sera prévu un aménagement intérieur ou extérieur à la construction pour le stockage des conteneurs. Lorsque le stockage est prévu à l'extérieur de la construction une aire adéquate non meuble sera réalisée.

Autres constructions :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Cette disposition s'applique également en cas d'extension ou de surélévation de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ART. UV 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ART. UV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES* ET PRIVEES* ET EMPRISES PUBLIQUES, EXISTANTES OU FUTURES

Sauf marge de recul figurant aux documents graphiques, les constructions pourront s'implanter, soit à l'alignement* ou limites des voies et emprises publiques existants, modifiés ou à créer, soit en retrait. En cas de retrait, les constructions devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ART. UV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives*. Toutefois, les constructions en limites séparatives* sont autorisées :

- soit si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et si elles s'insèrent dans les héberges des bâtiments existants,
- soit si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à l'activité et que leur hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m en limite séparative*
- les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ART. UV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre son insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Sur le domaine public fluvial, l'implantation des constructions, installations et ouvrages doit en outre permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux berges accostables.

ART. UV 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ART. UV 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, installations et ouvrages doit respecter le paysage urbain local en permettant leur insertion harmonieuse dans le site et le bâti existant.

ART. UV.11 – ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Mise en valeur de l'espace urbain

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. L'emploi de matériaux à durée de vie limitée, difficilement réparables ou remplaçables sera proscrit.
- La mise en œuvre doit garantir dans le temps une bonne tenue. Aucun matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit ne pourra être laissé apparent.

11.2 - Aspect architectural

11.2.1 - Les façades et les pignons

- Les façades visibles d'une voie ou d'un espace public comportant au moins quatre niveaux doivent se composer d'un soubassement, d'un corps d'étage et d'un couronnement (attique* ou toiture).
- Ces façades et pignons doivent avoir l'aspect de matériaux nobles tels que pierre ou similaire, brique de parement, bois, verre, zinc prépatiné, métal, etc .... Un autre aspect peut s'y adjoindre éventuellement à condition de ne concerner que des éléments mineurs de la façade ou pour permettre l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques ou encore un traitement végétalisé dans une composition harmonieuse.
- Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées dans la composition de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Ces rejets seront collectés sur le terrain d'assiette de la construction, hors domaine public.
- Les coffres et grilles de fermeture des façades commerciales ne doivent pas présenter de saillie* en façade. Le choix du système de protection doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve de nécessités liées à la sécurité.
- Les autres façades et pignons non visibles d'une voie ou d'un espace public doivent être traités en harmonie avec les façades indiquées ci-dessus.
- La création de pignons doit être en règle générale évitée.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la règle de composition de façades définie au premier paragraphe.

11.2.2 - Les toitures

- Le traitement des toitures doit être de qualité. Tout élément en toiture fera l'objet d'un traitement architectural soigné.
- Les couvertures apparentes présentant l'aspect de la tôle ondulée ou du papier goudronné sont interdites.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle doivent faire l'objet d'un traitement architectural approprié.
- Les toitures terrasses non accessibles doivent faire l'objet d'une végétalisation extensive (de type sedum ou équivalent).
- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (radios, radiotéléphones, télévisions, paraboles, etc....) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

11.3 - Les clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification de clôtures, celles-ci :

- sur les voies publiques*, auront une hauteur totale comprise entre 2 m et 2,20 m. Elles pourront comporter une partie pleine au maximum sur 1/3 de la hauteur.
- en limite séparative*, elles auront une hauteur maximum :
  - de 1,90 mètres par rapport au terrain le plus haut si la différence de hauteur entre les deux terrains est supérieure ou égale à 0,60 mètre.
  - de 2, 50 mètres par rapport au terrain le plus bas si la différence de hauteur entre les deux terrains est inférieure à 0,60 mètre.

ART. UV.12 - STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques*, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ART. UV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales :

13.1.1 - Traitement des espaces libres* :

- Le traitement des espaces libres* doit favoriser leur perméabilité aux précipitations et l'infiltration sur place des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité du sous-sol un revêtement minéral.
- L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager.
- Les espaces libres* doivent recevoir des plantations de qualité, mises en œuvre conformément aux modalités énoncées à l'article UV 13.2, excepté sur les surfaces qui nécessitent pour des raisons fonctionnelles un revêtement minéral.

13.1.2 - Protection des plantations, replantations :

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

13.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations :

Les arbres doivent être plantés dans des conditions leur permettant de se développer normalement :

- arbres à grand développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 m à l'âge adulte, nécessitent une surface minimale d'espace libre de 100 m² dont 20 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 m en tous sens entre les arbres, 8 à 10 m entre les arbres et les façades des constructions.

Si le contexte spatial ne permet pas la plantation d'un arbre de grand développement* dans des conditions lui permettant de se développer normalement, il pourra être remplacé par un arbre à moyen* ou à petit développement*.

- arbres à moyen développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant de 8 à 15 m à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre* de 50 m², dont 15 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 m en tous sens entre les arbres, 5 à 7 m entre les arbres et les façades des constructions,
- arbres à petit développement* : les sujets choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 m à l'âge adulte, nécessitent une surface minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

13.3 - Les espaces paysagers sur dalle*

- Les dalles* créées par les constructions nouvelles doivent être végétalisées pour au moins 50 % de leur superficie.
- Les espaces libres* à aménager seront traités de manière à assurer une continuité et une cohérence des espaces non bâtis répartis sur l'ensemble de la dalle. Ils devront bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations des surfaces engazonnées et des revêtements de sols soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons)
- La superficie des surfaces engazonnées ne pourra pas représenter plus d'un tiers de la totalité de la surface à végétaliser.
- Il sera planté un minimum d'un arbre à petit développement* pour 50 m² de la surface à végétaliser.
- Dans le cas de plantation sur dalle*, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 1 m pour les arbres à petit développement, 0,50 m pour la végétation arbustive et les aires engazonnées, non compris la couche drainante.

III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ART. UV.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

C1. Règlement d'urbanisme 5b2
Document en vigueur

Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de Courbevoie

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2010
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2014
Dernière mise à jour arrêtée le 02 mars 2015

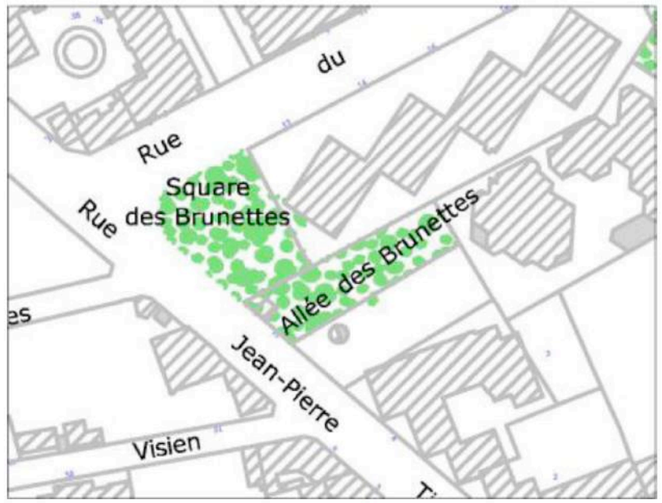
PARC DES BRUYERES

***superficie protégée* : 13.797 m2**

sur parcelle cadastrée section AR n°57(*), 67 à 72, 74 à 76, 78 à 83, 92, 93, 97(*), 109(*)
(*) : emprise partielle

SQUARE DES BRUNETTES

***superficie protégée* : 2.061 m2**



section AJ, sur domaine public et parcelle n° 184.

C2. Règlement d'urbanisme 5b2
Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de Courbevoie

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2010
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2014
Dernière mise à jour arrêtée le 02 mars 2015

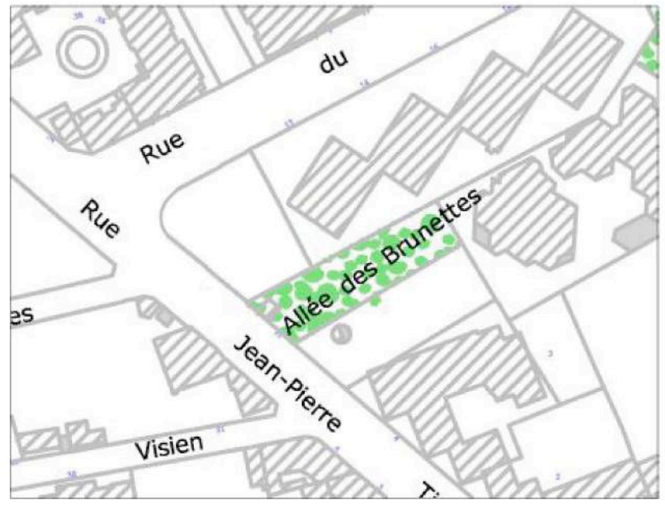
PARC DES BRUYERES

***superficie protégée** : 12.747 m2*

sur parcelle cadastrée section AR n°57(*), 67 à 72, 74 à 76, 78 à 83, 92, 93, 97(*), 109(*)
(*) : emprise partielle

SQUARE DES BRUNETTES

***superficie protégée** : 915 m2*



section AJ, parcelle n° 184.

D1. Plan 6f2
Document en vigueur

Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de Courbevoie

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2010
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2014
Dernière mise à jour arrêtée le 02 mars 2015

Rue
Chemin de fer de Paris
Dubonnet
Avenue
Rue
Louis
Rue Baliat
Paix
la
Silvestre
Paris des Bruyères
2
Boulevard
Boulevard
de
Ulbach
Rue Anatole France
Rue
Armand
Rue
du
Briand
Place

6
Le Jardin
des Tournelles
Jean-Pierre
Rue du Président Kruger
10
22
9
8
Salles
Timbaud
Visien
des
de
L'Alma
Colombes
Bd
Rue
Jules
Lefèvre
Square
des Boudoux
Rue des Boudoux
Rue
Saint-Pierre
Place
Herold

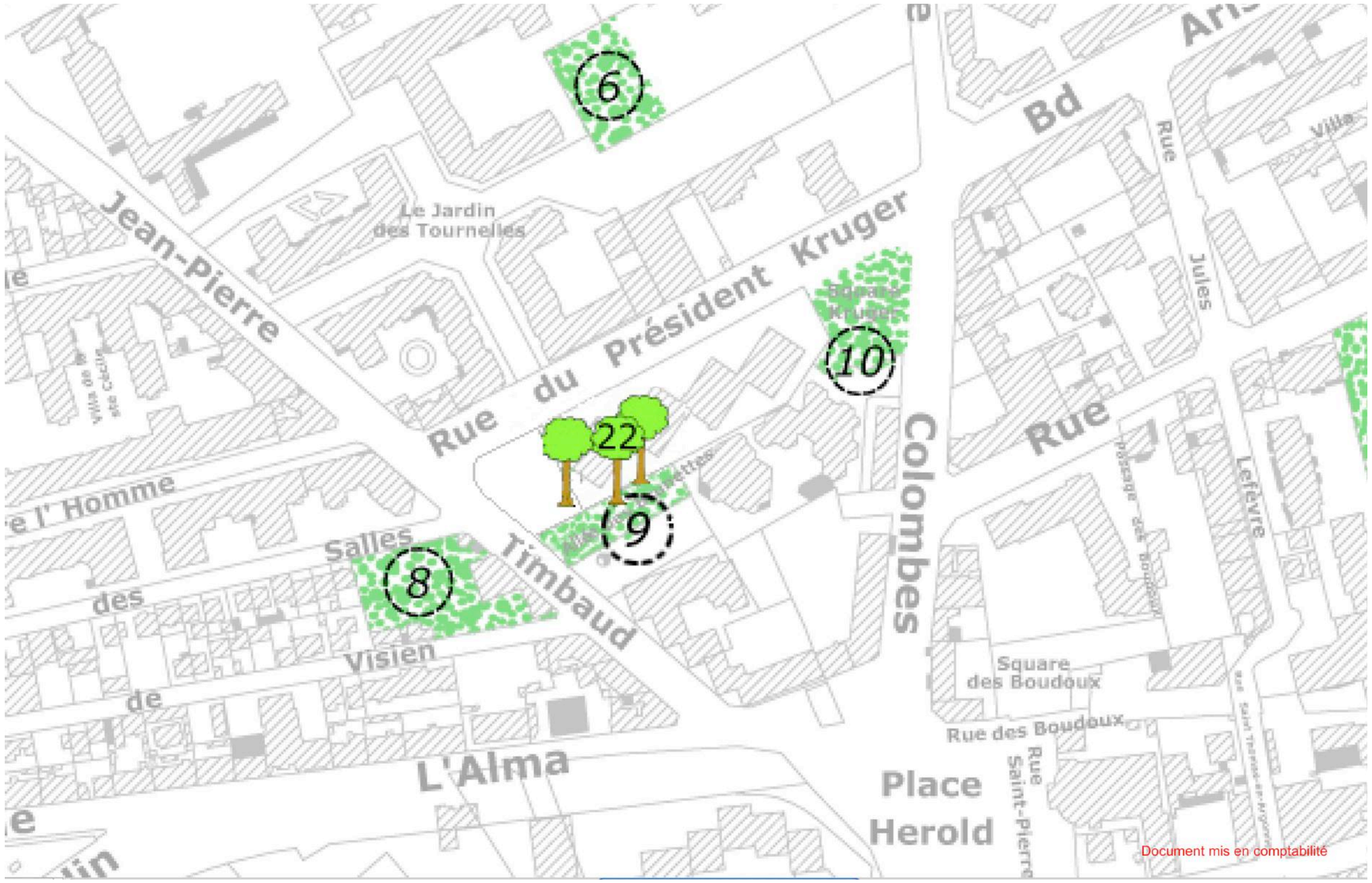
D2. Plan 6f2
Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de Courbevoie

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2010
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2014
Dernière mise à jour arrêtée le 02 mars 2015

Rue
Chemin de fer de paris
Avenue
Dubonnet
Louis
Parc des Bruyères
2
Rue
Balliat
Paix
la
Silvestre
Ulbach
Rue Anatole France
Boulevard
Boulevard
Briand
Armand
Rue du
Rue
Place
Document mis en compatibilité


6
Le Jardin
des Tournelles
Jean-Pierre
Rue du Président Kruger
10
22
9
8
Salles
Timbaud
Visien
de
L'Alma
Bd
Rue
Jules
Colombes
Square
des Boudoux
Rue des Boudoux
Rue
Saint-Pierre
Place
Herold
Document mis en comptabilité

Société du Grand Paris
Immeuble « Le Cézanne »
30, avenue des Fruitiers
93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr