



# COMMUNE DE VAUCRESSON

---

Département des Hauts-de-Seine (92)

## RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil de territoire en date du

29 septembre 2016

## SOMMAIRE

PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES .....	5
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG .....	87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	99
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	107
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	108
PARTIE 4 EMBLEMES RESERVES .....	115
LISTE DES EMBLEMES RESERVES .....	116
PARTIE 5 ANNEXES.....	117
Annexe 1 – Lexique.....	118
Annexe 2 – Liste des éléments bâtis remarquables.....	130
Annexe 3 – Contrat de préservation de l’arbre.....	132
Annexe 4 – Liste des arbres remarquables .....	135
Annexe 5 – Liste des espèces végétales.....	138
Annexe 6 – Liste des linéaires commerciaux préservés.....	140
Annexe 7 – Cahier des recommandations architecturales.....	141

---

## QUE DETERMINE LE PLU ?

---

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement dans lequel le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

---

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

---

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG et N**.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles de seize articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

**Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

**Article 3** : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

**Article 4** : Desserte des terrains par les réseaux publics.

**Article 5** : Superficie minimale des terrains constructibles

**Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

**Article 9** : Emprise au sol des constructions.

**Article 10** : Hauteur maximale des constructions.

**Article 11** : Aspect extérieur des constructions.

**Article 12** : Gestion du stationnement.

**Article 13** : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

**Article 14** : Coefficient d'occupation du sol.

**Article 15** : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

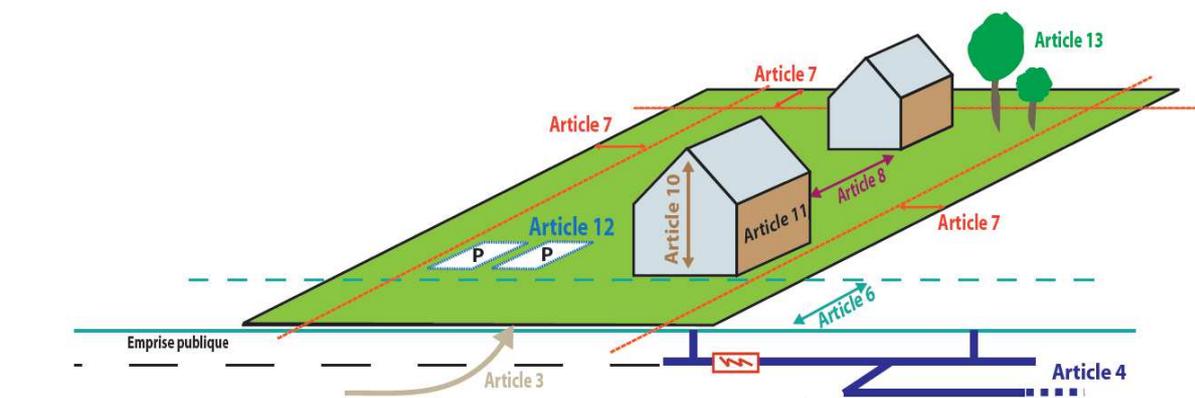
**Article 16** : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en fin de règlement dans un lexique.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
  - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
  - Les espaces paysagers protégés
  - Les arbres remarquables
  - Les constructions remarquables
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
  - Les servitudes d'utilité publique.
  - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

## PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



# **PARTIE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

## **Article 1**

### **CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Vaucresson.

## **Article 2**

### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS**

---

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

#### **Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement.**

Il s'agit des zones :

- **UA** : zone urbaine centrale

La zone UA comprend trois secteurs : UAa, UAb et UAc.

- **UB, UC, UG, UF** : zones urbaines à dominante résidentielle

La zone UF comprend deux secteurs : UFa et UFb.

- **UD** : zone urbaine mixte équipement et résidentielle.

La zone UD comprend deux secteurs : UDa et UDb.

- **UE** : zone d'équipements

- **UL** : zone d'équipements principalement constituée d'espaces non bâtis. Elle comprend le secteur ULa qui correspond aux constructions et installations au sein de la zone UL, à destination d'équipement, où des possibilités de construire sont ouvertes

## **Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.**

La zone **N** correspond aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

### **Article 3**

## **LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **3.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).**

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés classés figurés au document graphique, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire lorsque :

- le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

### **3.2. Les éléments du patrimoine bâti remarquable d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.**

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un figuré rouge.

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 11 de chaque règlement de zone.

Le règlement du PLU, notamment les articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

### **3.3. Les emplacements réservés.**

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Les pièces annexes au PLU donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

### **3.4. La prise en compte de la présence de canalisation de gaz**

Dans les zones concernées par la servitude d'utilité publique prenant en compte les risques générés par les canalisations de gaz, les travaux doivent être conduits dans le respect de la procédure de DT/DICT définie par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011.

#### **Article 4**

#### **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

---

Dans toutes les zones, l'édification de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

#### **Article 6**

#### **TRAVAUX D'ISOLATION PHONIQUE ET THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR**

---

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions peuvent être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

#### **Article 7**

#### **ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3, et, 5 à 13 des règles de zones peuvent être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par un intérêt architectural.

#### **Article 8**

#### **PERMIS DE DEMOLIR**

---

#### **Article L.421-3 du code de l'urbanisme**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

#### **Article L.421-6 du code de l'urbanisme**

« Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites ».

## **Article 9**

### **PRECISIONS DE DEFINITIONS DE CERTAINS ARTICLES**

#### **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Il est demandé un minimum de 30% de logements aidés dans tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation.

Cette disposition est applicable à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 5 logements avec la règle d'arrondi au nombre entier inférieur jusqu'à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Soit (0,30 x nombre de logements)

Si la **surface de plancher est inférieure à 300 m<sup>2</sup>**, il est demandé :

De 1 à 4 logements, pas de réalisation de logement aidé

30% de 5 logements = 1,5 donc réalisation de 1 logement aidé sur 5 logements

30% de 6 logements = 1,8 donc réalisation de 1 logement aidé sur 6 logements

30% de 7 logements = 2,1 donc réalisation de 2 logements aidés sur 7 logements, etc.

Si la **surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> et jusqu'à 800 m<sup>2</sup> en fonction du nombre de logements réalisés**, il est demandé :

30% de 2 logements = 0,6 donc pas de réalisation de logement aidé

30% de 3 logements = 0,9 donc pas de réalisation de logement aidé

30% de 4 logements = 1,2 donc réalisation de 1 logement aidé sur 4 logements

30% de 5 logements = 1,5 donc réalisation de 1 logement aidé sur 5 logements

30% de 6 logements = 1,8 donc réalisation de 1 logement aidé sur 6 logements

30% de 7 logements = 2,1 donc réalisation de 2 logements aidés sur 7 logements etc..

Si la **surface de plancher est supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup>**, il est demandé :

30% de 2 logements = 0,6, soit 1 logement

30% de 3 logements = 0,9, soit 1 logement

30% de 4 logements = 1,2 soit 1 logement aidé sur 4 logements

30% de 5 logements = 1,5 soit 2 logements aidés sur 5 logements

30% de 6 logements = 1,8 soit 2 logements aidés sur 6 logements

30% de 7 logements = 2,1 soit 2 logements aidés sur 7 logements etc..

#### **Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (projetées le cas échéant).

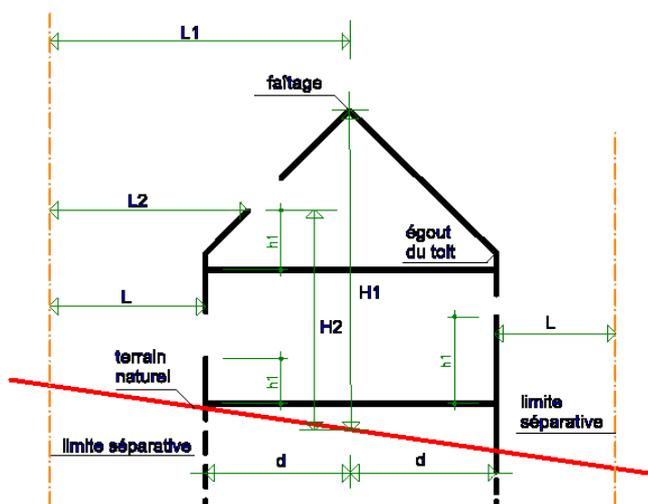
En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain, ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, hors clôture et emprise de stationnement ou garage.

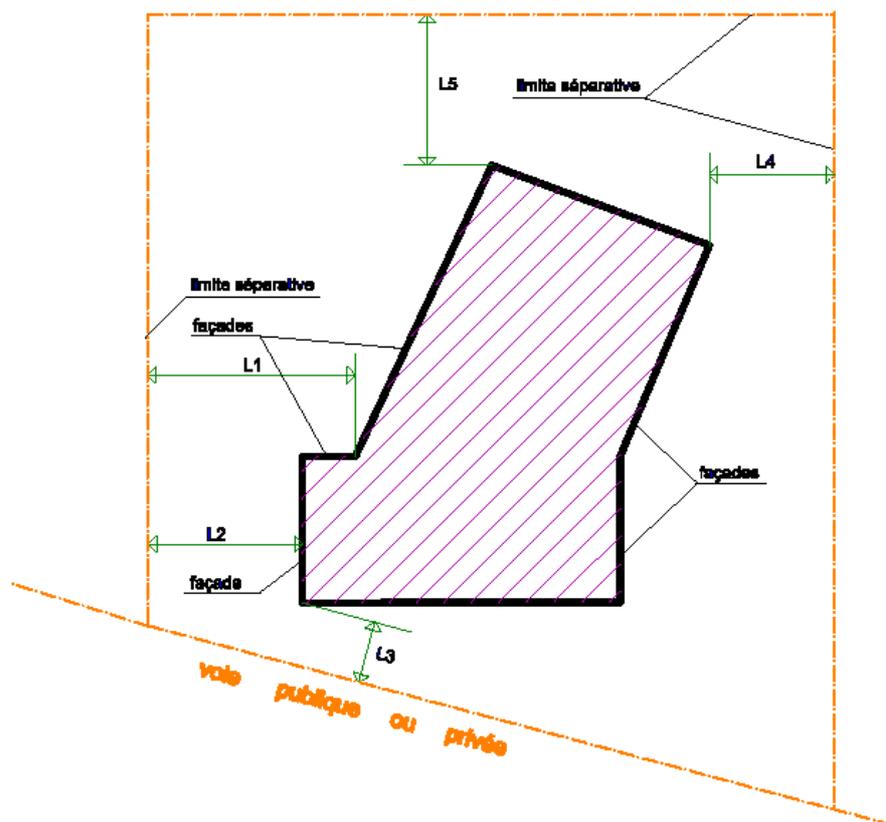
Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ou privées ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

### Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.

Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite. La hauteur de la construction est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.





### Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions hors sol et en sous-sol correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

- des éléments de modénature;
- les systèmes de fermeture et de protection (volets, grilles, garde-corps,...),
- les terrasses en surplomb de moins de 0,80 mètre au-dessus du terrain,
- des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...) dépassant de plus de 0,60 mètre le sol avant travaux.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

### ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En application du Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France :

- dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, il ne pourra être créé plus d'une place de stationnement pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureau,
- au-delà d'un rayon de 500 mètres autour de la gare, il peut être imposé au maximum une place de stationnement pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureau,

## **Article 13 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

**Les espaces libres**, partie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol, doivent bénéficier d'un aménagement paysager de qualité, majoritairement en pleine terre, participant à l'intégration de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les **espaces verts** sont les espaces libres bénéficiant d'un aménagement végétal tels que les espaces de pleine terre, les aménagements de surface perméables (dalles alvéolées végétalisées) et les espaces aménagés sur dalle en rez-de-chaussée avec un minimum de 80 centimètres de terre végétale.

Les espaces verts doivent bénéficier d'une conception diversifiée et équilibrée, utilisant les 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée). Les plantations existantes significatives doivent être maintenues. Le choix des essences doit être adapté au lieu, à l'environnement proche, aux données écologiques du milieu en privilégiant les espèces endogènes (liste jointe en annexe), car mieux adaptées à la géographie et au climat, et doit prohiber les espèces invasives (liste jointe en annexe).

Un **espace est de pleine terre** lorsqu'aucun élément ou construction en surface du sol ou en sous-sol ne vient limiter la libre infiltration des eaux pluviales dans le sol.

**Arbres remarquables** protégés au titre de L.123. 1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

La ville de Vaucresson sera signataire du Contrat de Préservation de l'Arbre (joint en annexe) proposé et mis à jour par le Conseil Départemental des Hauts de Seine en 2017. Dans cette attente le contrat de gestion actuel est joint en annexe au présent règlement. Il est à noter que les dispositions relatives au volet paysager des permis de construire ne sont plus d'actualité (point n°6 et n°2 pour partie).

A ce titre, un soin particulier doit être apporté à l'entretien et à la préservation des arbres, conformément aux prescriptions contenues dans le Guide de gestion contractuelle de l'Arbre des Hauts de Seine, approuvé par l'Assemblée départementale du 19 novembre 2004 (de même que l'inventaire des arbres remarquables). Ce guide est disponible à l'adresse suivante :

<http://www.hauts-de-seine.fr/cadre-de-vie/patrimoine-vert/patrimoine-naturel/La-gestion-des-arbres-dans-les-hauts-de-seine>

### **Divisions de parcelle**

Lors de toute division de parcelle, il doit être considéré un périmètre de protection en forme de cercle dont la circonférence est celle de l'arbre à l'âge adulte et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol.

## **PARTIE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

«La zone UA est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur UAa correspond aux abords du boulevard de la République depuis la gare jusqu'à l'entrée Est de la commune,
- le secteur UAb correspond aux espaces situés au Sud de la gare,
- le secteur UAc correspond au centre historique et à sa continuité à l'Ouest de la rue de l'Eglise à la rue des Fonds Huguenot.

Une orientation d'aménagement et de programmation précise les conditions d'aménagement des secteurs UAa et UAb ».

### ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations à destination d'industrie,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA.2.
- l'abattage d'un arbre remarquable identifié dans le document graphique du règlement et préservé au titre de l'article L.123 1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

**Sont interdits dans les secteurs UAa et UAc :**

- le changement de destination des rez-de-chaussée accueillant des commerces ou activités artisanales, repérés sur le document graphique du règlement en application de l'article L.123.1.5 II 5° du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Les constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat sont autorisées sous réserve que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Il est demandé un minimum de 30% de logements sociaux dans tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation,.

Cette disposition est applicable à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 5 logements  
*Se reporter à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement, « Précisions de définition de certains articles » des dispositions générales du présent règlement pour le calcul du nombre de logements aidés à réaliser.*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement et de construction dans la zone. Le cas échéant prescriptions des OAP portant sur la hauteur, l'implantation ou l'aspect extérieur des constructions se substituent aux règles de la zone.

## **ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès 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.

Tout projet de construction ou d'extension sera refusé sur des terrains ne répondant pas aux exigences précitées.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

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

## **ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **Assainissement**

#### **o Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **o Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur la parcelle.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu'au réseau d'égout ou au caniveau conformément aux règles fixées par le règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine et par le règlement du service départemental de l'assainissement des Hauts-de-Seine.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **Déchets**

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

---

## **ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

---

## **ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

---

Pour les secteurs UAa et UAb, les constructions, hors clôtures et annexes s'implantent soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes si cela permet une implantation de la construction en continuité d'une construction existante,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum.

Pour le secteur UAc, les constructions, hors clôtures et annexes s'implantent soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes si cela permet une implantation de la construction en continuité d'une construction existante,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en respectant une marge de recul de 5 mètres minimum.

Dans le cas où un terrain est entouré par deux voies et plus, le retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes doit respecter une marge de recul de 5 mètres sur une des voies, et de 2 mètres sur les autres voies.

Pour toute la zone :

L'implantation des constructions par rapport à une cour commune se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et décrites ci-dessus.

Les saillies ne peuvent être situées à moins de 5 mètres au-dessus du niveau du trottoir, ni présenter une saillie sur alignement de plus de 0,80 mètre.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir l'alignement de façade existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en tenant compte de l'implantation des constructions voisines.

#### **ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les façades avec vues doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 6 mètres pour toute la zone.

Pour le secteur UAa, les façades sans vue peuvent s'implanter :

- o sur une ou plusieurs limites séparatives
- o en retrait de celles-ci. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la marge de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

Pour les secteurs UAb et UAc, les façades sans vue peuvent s'implanter :

- o sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que pour chacune de ces limites, la construction s'adosse à une construction existante sur le terrain voisin et qu'elle n'en dépasse ni les dimensions ni les limites
- o en retrait de celles-ci. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la marge de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

Pour toute la zone, le bord extérieur des balcons dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre, doit être à une distance supérieure ou égale à 3,5 mètres de la limite séparative. Les balcons dont la profondeur est supérieure à 0,80 mètre sont considérés comme des vues.

Les éléments architecturaux suivants sont exclus des règles de retrait :

- o les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée,
- o les corniches, les modénatures de façades, les débords de toiture,
- o les dispositifs de performance énergétiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent soit :

- o sur une ou plusieurs limites séparatives,
- o en retrait des limites séparatives en respectant une marge de recul de 2 mètres minimum.

**Dispositions particulières :**

En cas de division de terrain, les limites séparatives créées doivent être implantées de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

**ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës, hors annexes devront s'implanter à une distance minimale les unes des autres :

- de 6 m en cas de façades avec vues,
- de 3 m en cas de façades sans vue.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non contiguës et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent à une distance minimale de 1 mètre les unes des autres, sous réserve des exigences liées aux règles de sécurité.

**ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol ne doit pas excéder :

- pour le secteur UAa, 80% de la superficie du terrain, les parkings souterrains sont exclus du calcul de l'emprise au sol
- pour les secteurs UAb, 40% de la superficie du terrain. Exceptionnellement, l'emprise au sol est portée à 60% de la superficie du terrain uniquement pour la réalisation de parkings souterrains.
- pour le secteur UAc, 30% de la superficie du terrain. Exceptionnellement, l'emprise au sol est portée à 50% de la superficie du terrain uniquement pour la réalisation de parkings souterrains.

**Dérogation pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

L'emprise au sol peut être augmentée de 5 m<sup>2</sup> maximum, à condition que cette construction supplémentaire soit d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres au-dessus du terrain naturel. Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage ou acrotère) ou sur mention spécifique jusqu'à l'égout du toit.

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

L'orientation d'aménagement et de programmation précise les hauteurs maximales des constructions : le cas échéant, ses dispositions se substituent aux dispositions du présent article UA.10

### Dans le secteur UAa :

- la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses sauf :
  - au sud du boulevard de la République et sur les îlots Testu – Folie - Docteur Christen - République, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 19 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

### Dans le secteur UAb :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses,
- Dans une bande de 40 mètres de profondeur, au sud de la voie ferrée, entre le boulevard de la République et le boulevard de Jardy, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses,
- Dans une bande de 30 mètres de profondeur à l'Ouest du boulevard de Jardy, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

### Dans le secteur UAc :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Dans une bande de 30 mètres de profondeur à l'Ouest du boulevard de Jardy, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, avec le dernier niveau en attique.

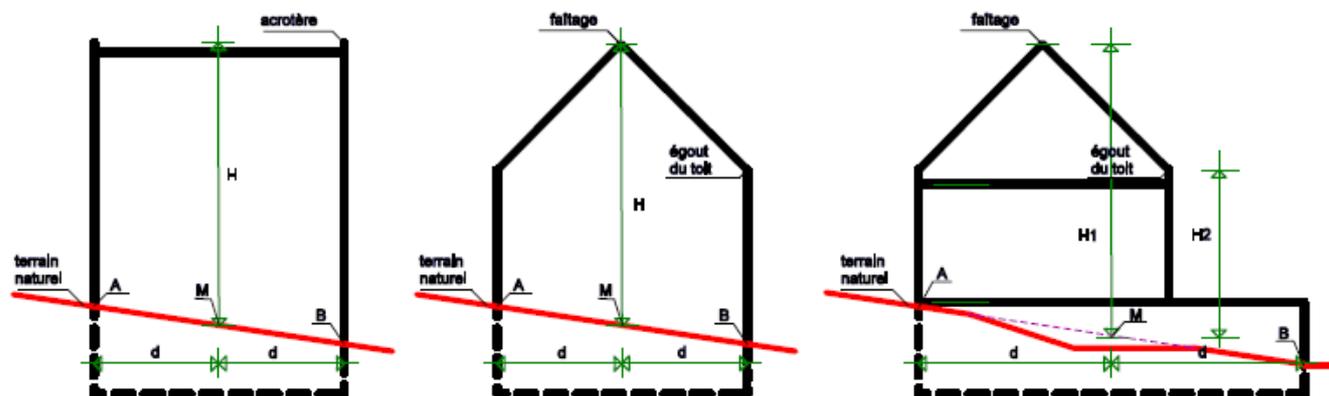
Exceptionnellement, il est possible de déroger à cet article dans la limite de 1 mètre de hauteur supplémentaire à condition de répondre aux critères cumulatifs suivants :

- L'emprise au sol de la partie de la construction concernée doit être inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>
- La distance par rapport aux limites séparatives et à la voie, en tout point de cette partie de construction, doit être supérieure ou égale à 10 mètres
- Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois.

### Dans toute la zone :

- dans le cas des annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,20 mètres au faîtage,

- o les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ...) sont exclus des règles de hauteur. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public



H = hauteur à l'acrotère

H = hauteur au faitage

H1 = hauteur au faitage

H2 = hauteur à l'égout du toit

Point A = point le plus haut, Point B = point le plus bas, Point M = point médian entre les points A et B

## ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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

Le cahier de prescriptions architecturales établi pour la commune de Vaucresson doit être pris en compte.

### MATERIAUX ET COULEURS :

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts (type parpaings, carreaux de plâtre, plaques de ciment non enduits ou tôles) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

### FAÇADES :

Tous les murs des constructions doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

La couleur et les matériaux des portes de parking doivent leur assurer une bonne insertion paysagère.

### TOITURES :

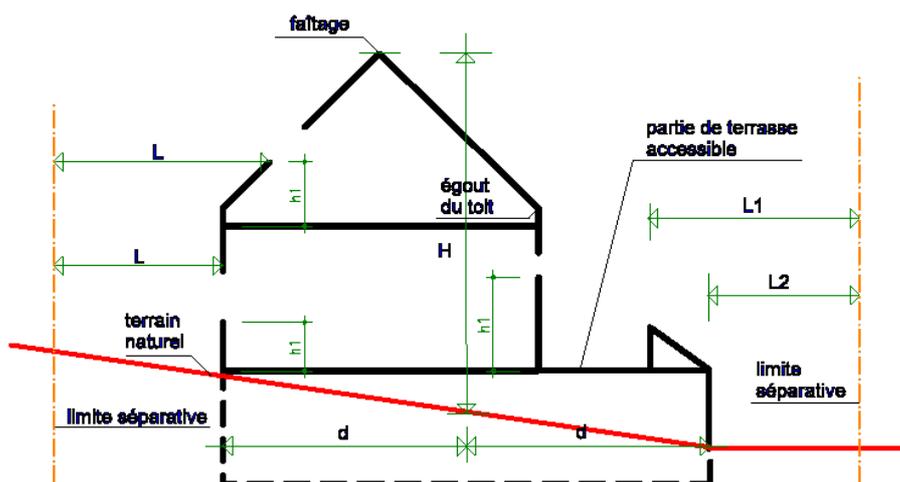
Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les secteurs UAa et UAb, les toitures devront être composées soit :

- d'un ou plusieurs éléments à pentes, sauf pour les vérandas et les annexes isolées d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- au niveau le plus haut, de toitures terrasses sous réserve d'être végétalisées et non accessibles.
- aux niveaux intermédiaires, de toiture terrasses partielles à condition de respecter les distances de vues par rapport aux limites séparatives. Cela signifie que les limites extérieures de la partie accessible sont considérées comme des façades avec vues. Ces toitures terrasses partielles doivent avoir un aménagement paysager pérenne.

Pour le secteur UAc, les toitures devront être composées :

- d'un ou plusieurs éléments à pentes, sauf pour les vérandas et les annexes isolées d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- de toitures terrasses sous réserve d'être végétalisées et non accessibles.
- Exceptionnellement, les toits terrasses accessibles sont autorisés :
  - dans la limite de 3 mètres au-dessus du niveau naturel du sol ou du point de référence en cas de terrain en pente,
  - à condition de respecter les distances de vues par rapport aux limites séparatives.



Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment ou du papier goudronné (shingle) sont interdites.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante. Toutefois, pour les extensions présentant une faible pente, une couverture d'aspect différent ou métallique est admise. Les verrières sont admises pour les vérandas.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

### **CLOTURES :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

#### **En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :**

- soit par un soubassement maçonné de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments disposés verticalement.,
- soit d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur.
- soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants peuvent être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur ou égal à 1,20 mètre de large pour l'accès piéton.

**En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.**

De manière générale, en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les clôtures en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouverts, ou en matériau ayant l'aspect de la tôle, sont interdites.

Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de faciliter le passage de la petite faune locale.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

### **DIVERS :**

Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et seront, de préférence, non visibles depuis l'espace public.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur,..) doivent être intégrés à la construction.

### Bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

### **EXCEPTIONS :**

Les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- o les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

## **ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

L'extension d'une construction existante doit respecter les normes de stationnement :

- lorsque l'augmentation de la surface de plancher dépasse 20% de celle de la construction initiale
- en cas de changement d'affectation.

Les constructions neuves à usage principal d'habitation regroupant au moins deux logements, à usage principal tertiaire, ou à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement. Une alimentation électrique destinée à la recharge des véhicules, et des places de stationnement réservées aux vélos, doivent être prévues (articles R.111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

### **12.2. - Nombre d'emplacements**

- o **2.1. Pour les véhicules motorisés**

Constructions à destination d'habitation pour le logement aidé :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 0,5 place par logement locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Les logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) sont exonérés de réaliser des places de stationnement.

Constructions à destination d'habitation pour le logement libre :

Il doit être créé :

- une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.
- dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 1 place par logement.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement pour 2 chambres.

Constructions destinées à l'artisanat :

Il doit être prévu autant de places de stationnement que de véhicules liés à l'activité artisanale.

Constructions destinées au commerce :

Il est créé une place de stationnement pour 25% de surface de plancher avec un minimum de 1 place pour les employés ou visiteur.

Pour les extensions des commerces existants à la date d'approbation du PLU, il doit être créé autant de place de stationnement que de véhicules nécessaires à l'activité avec un minimum de 1 place.

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas au changement d'affectation.

- **2.2. Pour les cycles**

Construction à destination d'habitat:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des cycles et des poussettes.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

Constructions à destination de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'industrie, d'artisanat et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour les cycles pour dix employés et une place pour douze usagers ou visiteurs hors équipements scolaires.

**12.3– Caractéristiques du stationnement**

- Surface de stationnement pour les parkings collectifs :

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25 m<sup>2</sup> par place.

## **ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Se référer à la partie 1 du règlement concernant les dispositions générales de l'article 13.

Toute construction à édifier au-dessus du sol et/ou en sous-sol doit assurer la préservation durable des spécimens de qualité, identifiés comme élément de paysage et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au document graphique.

Dans le périmètre des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

### **Pleine terre :**

Doit être traité en pleine terre :

- En secteur UAa : 50 % des espaces libres de l'unité foncière.  
Cette règle n'est pas applicable lorsqu'un parking souterrain couvre la totalité de la superficie de l'unité foncière. Dans ce cas, 80% des espaces libres doivent alors être traités en espaces verts.
- En secteur UAb et UAc : 70% des espaces libres de l'unité foncière.

Les **espaces libres** situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés et contribuer à l'harmonie paysagère de la voie.

### **Espaces verts :**

Les espaces verts doivent bénéficier d'une conception diversifiée et équilibrée, utilisant les 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée). Les plantations existantes significatives doivent être maintenues. Le choix des essences doit être adapté au lieu, à l'environnement proche, aux données écologiques du milieu en privilégiant les espèces indigènes (liste jointe en annexe), car mieux adaptées à la géographie et au climat, et doit prohiber les espèces invasives (liste jointe en annexe).

### **Plantation :**

Un arbre de moyen développement (hauteur 15/25m – largeur 8/10m) doit être planté, s'il n'existe pas déjà, par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

De plus un arbre à grand développement (hauteur 20/30m – largeur 10/20m) doit être planté, s'il n'existe déjà, par tranche de 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

Les haies sont implantées en retrait de 1 mètre de clôture, afin de ne pas gêner le passage des piétons sur la voie. Elles sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces mélangeant feuillage caduc et persistant.

### **Aires de stationnement**

A partir de 4 places de stationnement en surface, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre, destinés à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines.

L'utilisation de matériaux perméables doit être favorisée pour le sol des aires de stationnement.

**ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE UA.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE UA.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux constructions neuves.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

*«La zone UB correspond au secteur Mazeleyre-Seigneurie ».*

### ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations à destination d'industrie,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB.2.
- l'abattage d'un arbre remarquable identifié dans le document graphique du règlement et préservé au titre de l'article L.123 1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

### ARTICLE UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions destinées aux bureaux sont autorisées à condition :

- qu'elles s'inscrivent dans le même volume que l'habitation principale,
- qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition :

- qu'elles n'excèdent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les constructions destinées au commerce sont autorisées à condition :

- qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Il est demandé un minimum de 30% de logements sociaux dans tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation.

Cette disposition est applicable à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 5 logements  
*Se reporter à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement, « Précisions de définition de certains articles » des dispositions générales du présent règlement pour le calcul du nombre de logements aidés à réaliser.*

### **ARTICLE UB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès 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.

Tout projet de construction ou d'extension sera refusé sur des terrains ne répondant pas aux exigences précitées.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

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

### **ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

#### **Assainissement**

##### **o Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux

industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### o **Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur la parcelle.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu'au réseau d'égout ou au caniveau conformément aux règles fixées par le règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine et par le règlement du service départemental de l'assainissement des Hauts-de-Seine.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

#### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### **Déchets**

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

---

### **ARTICLE UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE UB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

---

Les constructions, hors clôtures et annexes s'implantent soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en respectant une marge de recul de 5 mètres minimum.

Dans le cas où un terrain est entouré par deux voies et plus, le retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes doit respecter une marge de recul de 5 mètres sur une des voies, et de 2 mètres sur les autres voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en tenant compte de l'implantation des constructions voisines.

## **ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

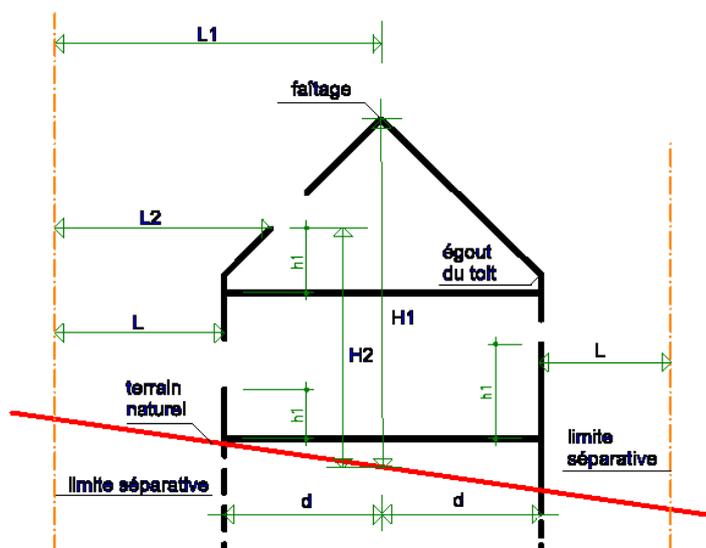
Les façades avec vues doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance L qui est au moins égale en tout point de la construction à la hauteur H avec un minimum de 6 mètres. Il est précisé que :

L = distance entre les limites séparatives et la construction

H = hauteur de la construction mesurée au faitage ou à l'acrotère

Les façades sans vue doivent s'implanter :

- o sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que pour chacune de ces limites, la construction s'adosse à une construction existante sur le terrain voisin et qu'elle n'en dépasse ni les dimensions ni les limites
- o en retrait de celles-ci. Les façades sans vue doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance L qui est au moins égale en tout point de la construction à la hauteur H avec un minimum de 4 mètres. Il est précisé que :  
L = distance entre les limites séparatives et la construction  
H = hauteur de la construction mesurée au faitage ou l'acrotère.



Les piscines de plein air s'implantent en retrait à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Le bord extérieur des balcons, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre, doit être à une distance supérieure ou égale à 3,50 mètres de la limite séparative.

Les balcons dont la profondeur est supérieure à 0,80 mètre sont considérés comme des vues.

Les éléments architecturaux suivants sont exclus des règles de retrait :

- les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée,
- les corniches, les modénatures de façades, les débords de toiture,
- les dispositifs de performance énergétiques.

Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives en respectant une marge de recul de 2 mètres minimum.

### Dispositions particulières

En cas de division de terrain, les limites séparatives créées doivent être implantées de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

## **ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës, hors annexes, devront s'implanter à une distance minimale les unes des autres :

- de 6 mètres en présence de façades avec vues,
- de 4 mètres en cas de façades sans vue.

Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non contiguës et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent à une distance minimale de 2 mètres les unes des autres, sous réserve des exigences liées aux règles de sécurité.

## **ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

### **Dérogation pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

L'emprise au sol peut être augmentée de 5 m<sup>2</sup> maximum, à condition que cette construction supplémentaire soit d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres au-dessus du terrain naturel. Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des règles précitées sous réserve de respecter les exigences des normes en vigueur.

## **ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage ou acrotère) ou sur mention spécifique jusqu'à l'égout du toit. En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

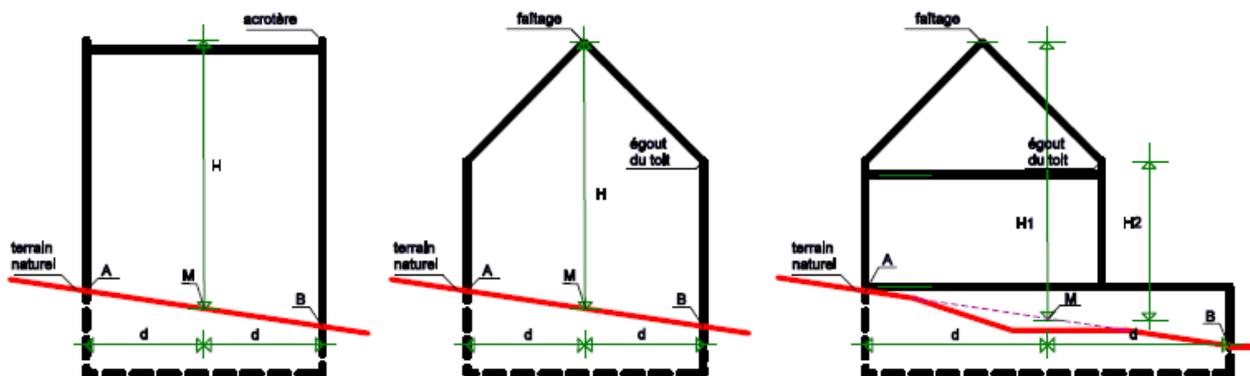
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Exceptionnellement, il est possible de déroger à cet article dans la limite de 2 mètres de hauteur supplémentaires à condition de répondre aux critères cumulatifs suivants :

- L'emprise au sol de la partie de la construction concernée doit être inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>
- La distance par rapport aux limites séparatives et à la voie, en tout point de cette partie de construction, doit être supérieure ou égale à 10 mètres
- Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois.

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,20 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ...) sont exclus des règles de hauteur. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.



H = hauteur à l'acrotère

H = hauteur au faitage

H1 = hauteur au faitage

H2 = hauteur à l'égout du toit

Point A = point le plus haut, Point B = point le plus bas, Point M = point médian entre les points A et B

## ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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

Le cahier de prescriptions architecturales établi pour la commune de Vaucresson doit être pris en compte.

### MATERIAUX ET COULEURS :

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts (type parpaings, carreaux de plâtre, plaques de ciment non enduits ou tôles) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

### FAÇADES :

Tous les murs des constructions doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

La couleur et les matériaux des portes de parking doivent leur assurer une bonne insertion paysagère.

### **TOITURES :**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures devront être composées soit :

- d'un ou plusieurs éléments à pentes, sauf pour les vérandas et les annexes isolées d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- de toitures-terrasses sous réserve d'être végétalisées et non accessibles.
- Exceptionnellement, les toits terrasses accessibles sont autorisés :
  - dans la limite de 3 mètres au-dessus du niveau naturel du sol ou du point de référence en cas de terrain en pente,
  - à condition de respecter les distances de vue par rapport aux limites séparatives. Cela signifie que les limites extérieures de la partie accessible sont considérées comme des façades avec vues. Ces toitures terrasses partielles doivent avoir un aménagement paysager pérenne.

Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment ou du papier goudronné (shingle) sont interdites.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante. Toutefois, pour les extensions présentant une faible pente, une couverture d'aspect différent ou métallique est admise. Les verrières sont admises pour les vérandas.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

### **CLOTURES :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Des transparences peuvent être imposées pour améliorer la visibilité aux intersections des voies.

### **En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :**

- soit par un soubassement maçonné de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments disposés verticalement.,
- soit d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur.
- soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur ou égal à 1,20 mètre de large pour l'accès piéton.

**En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.**

De manière générale, en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les clôtures en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouverts, ou en matériau ayant l'aspect de la tôle, sont interdites.

Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de faciliter le passage de la petite faune locale.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

#### **DIVERS :**

Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et seront, de préférence, non visibles depuis l'espace public.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ..) doivent être intégrés à la construction.

#### **EXCEPTIONS :**

Les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

### **ARTICLE UB.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **12.1. - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

L'extension d'une construction existante doit respecter les normes de stationnement :

- lorsque l'augmentation de la surface de plancher dépasse 20% de celle de la construction initiale
- en cas de changement d'affectation.

Les constructions neuves à usage principal d'habitation regroupant au moins deux logements, à usage principal tertiaire, ou à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement. Une alimentation électrique destinée à la recharge des véhicules, et des places de stationnement réservées aux vélos, doivent être prévues (articles R.111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

## 12.2. - Nombre d'emplacements

### o 12.2.1. Pour les véhicules motorisés

#### Constructions à destination d'habitation pour le logement aidé :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Les logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) sont exonérés de réaliser des places de stationnement.

#### Constructions à destination d'habitation pour le logement libre :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

#### Constructions destinées à l'artisanat :

Il doit être prévu autant de places de stationnement que de véhicules liés à l'activité artisanale.

#### Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement d'affectation.

### o 12.2.2. Pour les cycles

#### Construction à destination d'habitat :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des cycles et des poussettes.

#### Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

## **ARTICLE UB.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Se référer à la partie du règlement, Dispositions générales, concernant l'article 13.

Toute construction à édifier au-dessus du sol et/ou en sous-sol doit assurer la préservation durable des spécimens de qualité, identifiés comme élément de paysage et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au document graphique.

Dans le périmètre des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

### **Pleine terre :**

Doit être traité en pleine terre 70 % des espaces libres de l'unité foncière.

Les **espaces libres** situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés et contribuer à l'harmonie paysagère de la voie.

**Espaces verts :**

Les espaces verts doivent bénéficier d'une conception diversifiée et équilibrée, utilisant les 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée). Les plantations existantes significatives doivent être maintenues. Le choix des essences doit être adapté au lieu, à l'environnement proche, aux données écologiques du milieu en privilégiant les espèces indigènes (liste jointe en annexe), car mieux adaptées à la géographie et au climat, et doit prohiber les espèces invasives (liste jointe en annexe).

**Plantation :**

Un arbre de moyen développement (hauteur 15/25m – largeur 8/10m) doit être planté, s'il n'existe pas déjà, par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

De plus un arbre à grand développement (hauteur 20/30m – largeur 10/20m) doit être planté, s'il n'existe déjà, par tranche de 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

Les haies sont implantées en retrait de 1 mètre de clôture, afin de ne pas gêner le passage des piétons sur la voie. Elles sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces mélangeant feuillage caduc et persistant.

**Aires de stationnement**

A partir de 4 places de stationnement en surface, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre, destinés à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines.

L'utilisation de matériaux perméables doit être favorisée pour le sol des aires de stationnement.

**ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UB.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE UB.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux constructions neuves. .

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation :

«La zone UC correspond majoritairement aux coteaux pavillonnaires et au plateau de Cazes».

### ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations à destination d'industrie,
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC.2.
- l'abattage d'un arbre remarquable identifié dans le document graphique du règlement et préservé au titre de l'article L.123 1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

### ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions destinées aux bureaux sont autorisées à condition :

- qu'elles s'inscrivent dans le même volume que l'habitation principale,
- qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition :

- qu'elles n'excèdent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les constructions destinées au commerce sont autorisées à condition :

- qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Il est demandé un minimum de 30% de logements sociaux dans tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à usage d'habitation,.

Cette disposition est applicable à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 5 logements  
*Se reporter à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement, « Précisions de définition de certains articles » des dispositions générales du présent règlement pour le calcul du nombre de logements aidés à réaliser.*

### **ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès 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.

Tout projet de construction ou d'extension sera refusé sur des terrains ne répondant pas aux exigences précitées.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

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

### **ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

#### **Assainissement**

##### **o Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### o **Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur la parcelle.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu'au réseau d'égout ou au caniveau conformément aux règles fixées par le règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine et par le règlement du service départemental de l'assainissement des Hauts-de-Seine.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

#### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### **Déchets**

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

---

### **ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les constructions, hors clôtures et annexes s'implantent en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en respectant une marge de recul de 5 mètres minimum.

Dans le cas où un terrain est entouré par deux voies et plus, le retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes doit respecter une marge de recul de 5 mètres sur une des voies, et de 2 mètres sur les autres voies..

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en tenant compte de l'implantation des constructions voisines.

## **ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 700 m<sup>2</sup> :

- les façades avec vues s'implantent en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 6 mètres.
- Les façades sans vue peuvent s'implanter :
  - o sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que pour chacune de ces limites, elles s'adosent à une construction existante sur le terrain voisin et qu'elles n'en dépassent ni les dimensions ni les limites
  - o en retrait de celles-ci. Les façades sans vue doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 4 mètres.

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 700 m<sup>2</sup>, Les façades avec vues doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance L qui est au moins égale en tout point de la construction à la hauteur H avec un minimum de 6 mètres. Il est précisé que :

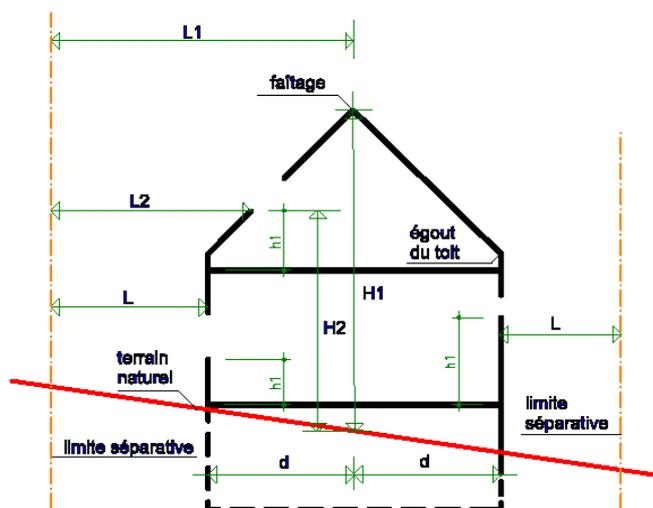
L = distance entre les limites séparatives et la construction

H = hauteur de la construction mesurée au faitage ou à l'acrotère

Les façades sans vue peuvent s'implanter :

- o sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que pour chacune de ces limites, elles s'adosent à une construction existante sur le terrain voisin et qu'elles n'en dépassent ni les dimensions ni les limites
- o en retrait de celles-ci. Les façades sans vue doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance L qui est au moins égale en tout point de la construction à la hauteur H avec un minimum de 4 mètres. Il est précisé que :

L = distance entre les limites séparatives et la construction  
 H = hauteur de la construction mesurée au faitage ou à l'acrotère



Dans toute la zone :

Le bord extérieur des balcons, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre, doit être à une distance supérieure ou égale à 3,50 mètres de la limite séparative.  
 Les balcons dont la profondeur est supérieure à 0,80 mètre sont considérés comme des vues.

Les piscines de plein air s'implantent en retrait, à une distance supérieure ou égale à 4 mètres de l'ensemble des limites séparatives.

Les éléments architecturaux suivants sont exclus des règles de retrait :

- les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée,
- les corniches, les modénatures de façades, les débords de toiture,
- les dispositifs de performance énergétique.

Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives en respectant une marge de recul de 2 mètres minimum.

### Dispositions particulières

En cas de division de terrain, les limites séparatives créées doivent être implantées de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

### **ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës, hors annexes, devront s'implanter à une distance minimale les unes des autres :

- de 6 m en présence de façades avec vues,
- de 4 m en cas de façades sans vue.

Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non contiguës et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent à une distance minimale de 2 mètres les unes des autres, sous réserve des exigences liées aux règles de sécurité.

### **ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

#### **Dérogation pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

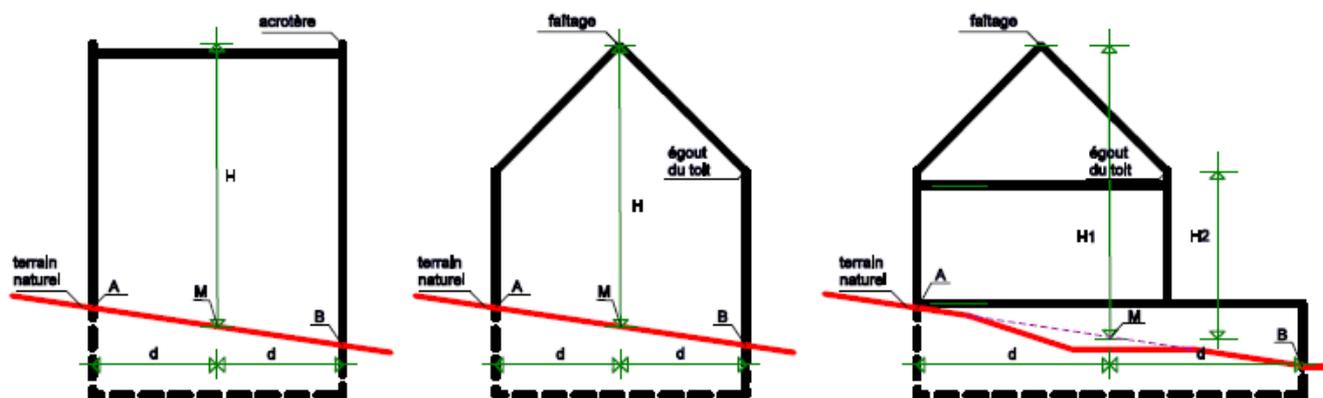
L'emprise au sol peut être augmentée de 5 m<sup>2</sup> maximum, à condition que cette construction supplémentaire soit d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres au-dessus du terrain naturel. Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des règles précitées sous réserve de respecter les exigences des normes en vigueur.

### **ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage ou acrotère) ou sur mention spécifique jusqu'à l'égout du toit. En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.



H = hauteur à l'acrotère

H = hauteur au faîtage

H1 = hauteur au faîtage

H2 = hauteur à l'égout du toit

Point A = point le plus haut, Point B = point le plus bas, Point M = point médian entre les points A et B

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Exceptionnellement, il est possible de déroger à cet article dans la limite de 2 mètres de hauteur supplémentaires à condition de répondre aux critères cumulatifs suivants :

- L'emprise au sol de la partie de la construction concernée doit être inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>
- La distance par rapport aux limites séparatives et à la voie, en tout point de cette partie de construction, doit être supérieure ou égale à 10 mètres
- Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois.

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,20 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ...) sont exclus des règles de hauteur. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

## ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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

Le cahier de prescriptions architecturales établi pour la commune de Vaucresson doit être pris en compte.

## **MATERIAUX ET COULEURS :**

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes. L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts (type parpaings, carreaux de plâtre, plaques de ciment non enduits ou tôles) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

## **FAÇADES :**

Tous les murs des constructions doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

La couleur et les matériaux des portes de parking doivent leur assurer une bonne insertion paysagère.

## **TOITURES :**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures devront être composées soit :

- d'un ou plusieurs éléments à pentes, sauf pour les vérandas et les annexes isolées d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- de toitures terrasses sous réserve d'être végétalisées et non accessibles.
- Exceptionnellement, les toits terrasses accessibles sont autorisés :
  - dans la limite de 3 mètres au-dessus du niveau naturel du sol ou du point de référence en cas de terrain en pente,
  - à condition de respecter les distances de vue par rapport aux limites séparatives.

Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment ou du papier goudronné (shingle) sont interdites.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante. Toutefois, pour les extensions présentant une faible pente, une couverture d'aspect différent ou métallique est admise. Les verrières sont admises pour les vérandas.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

**CLOTURES :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :**

- soit par un soubassement maçonné de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments disposés verticalement.,
- soit d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur.
- soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants peuvent être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur ou égal à 1,20 mètre de large pour l'accès piéton.

**En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.**

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouverts, ou en matériau ayant l'aspect de la tôle, sont interdites.

Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de faciliter le passage de la petite faune locale.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

**DIVERS :**

Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et seront, de préférence, non visibles depuis l'espace public.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ..) doivent être intégrés à la construction.

**Bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :**

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

**EXCEPTIONS :**

**Les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :**

- o les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

## **ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

L'extension d'une construction existante doit respecter les normes de stationnement :

- lorsque l'augmentation de la surface de plancher dépasse 20% de celle de la construction initiale
- en cas de changement d'affectation.

Les constructions neuves à usage principal d'habitation regroupant au moins deux logements, à usage principal tertiaire, ou à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement. Une alimentation électrique destinée à la recharge des véhicules, et des places de stationnement réservées aux vélos, doivent être prévues (articles R.111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

### **12.2. - Nombre d'emplacements**

#### **o 12.2.1. Pour les véhicules motorisés**

##### Constructions à destination d'habitation pour le logement aidé :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 0,5 place par logement locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, Les logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) sont exonérés de réaliser des places de stationnement.

##### Constructions à destination d'habitation pour le logement libre :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 1 place par logement.

##### Constructions destinées à l'artisanat :

Il doit être prévu autant de places de stationnement que de véhicules liés à l'activité artisanale.

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas au changement d'affectation.

- o **12.2.2. Pour les cycles**

Construction à destination d'habitat :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des cycles et des poussettes.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

---

**ARTICLE UC.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Se référer à la partie 1 du règlement concernant les dispositions générales de l'article 13.

Toute construction à édifier au-dessus du sol et/ou en sous-sol doit assurer la préservation durable des spécimens de qualité, identifiés comme élément de paysage et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au document graphique.

Dans le périmètre des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

**Pleine terre** : Doit être traité en pleine terre : 80 % des espaces libres de l'unité foncière.

Les **espaces libres** situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés et contribuer à l'harmonie paysagère de la voie.

**Espaces verts :**

Les espaces verts doivent bénéficier d'une conception diversifiée et équilibrée, utilisant les 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée). Les plantations existantes significatives doivent être maintenues. Le choix des essences doit être adapté au lieu, à l'environnement proche, aux données écologiques du milieu en privilégiant les espèces indigènes (liste jointe en annexe), car mieux adaptées à la géographie et au climat, et doit prohiber les espèces invasives (liste jointe en annexe).

**Plantation :**

Un arbre de moyen développement (hauteur 15/25m – largeur 8/10m) doit être planté, s'il n'existe pas déjà, par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

De plus un arbre à grand développement (hauteur 20/30m – largeur 10/20m) doit être planté, s'il n'existe déjà, par tranche de 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

Les haies sont implantées en retrait de 1 mètre de clôture, afin de ne pas gêner le passage des piétons sur la voie. Elles sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces mélangeant feuillage caduc et persistant.

**Aires de stationnement :**

A partir de 4 places de stationnement en surface, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre, destinés à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines.

L'utilisation de matériaux perméables doit être favorisée pour le sol des aires de stationnement.

**ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE UC.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE UC.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux constructions neuves.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Extrait du rapport de présentation :

*«La zone UD correspond aux espaces des coteaux Sud et des résidences de Vaucresson et de Beauvillier*

*La zone comprend deux secteurs :*

- *le secteur UDa destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat,*
- *le secteur UDb destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation avec quelques commerces, des activités et éventuellement des équipements collectifs. ».*

### ARTICLE UD.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations à destination d'industrie,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UD.2.
- l'abattage d'un arbre remarquable identifié dans le document graphique du règlement et préservé au titre de l'article L.123 1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Dans l'espace paysager protégé inscrit sur le document graphique du règlement, au titre de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme, toute construction est interdite sauf celle mentionnée à l'article UD2.

### ARTICLE UD.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le secteur UDa :

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition :

- qu'elles n'excèdent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les constructions destinées au commerce sont autorisées à condition :

- qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Pour toute la zone :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Il est demandé un minimum de 30% de logements sociaux dans tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à usage d'habitation,.

Cette disposition est applicable à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 5 logements  
*Se reporter à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement, « Précisions de définition de certains articles » des dispositions générales du présent règlement pour le calcul du nombre de logements aidés à réaliser.*

Dans l'espace paysager protégé inscrit sur le document graphique du règlement, au titre de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme, sont autorisés :

- les aménagements visant à la création et l'entretien de cheminements doux,
- les installations légères, sous condition d'être liée à un service public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UD.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès 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.

Tout projet de construction ou d'extension sera refusé sur des terrains ne répondant pas aux exigences précitées.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

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

## **ARTICLE UD.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **Assainissement**

#### **o Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **o Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur la parcelle.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu'au réseau d'égout ou au caniveau conformément aux règles fixées par le règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine et par le règlement du service départemental de l'assainissement des Hauts-de-Seine.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

---

### **ARTICLE UD.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

---

### **ARTICLE UD.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

---

Les constructions, hors clôtures et annexes s'implantent en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en respectant une marge de recul de 5 mètres minimum.

Dans le cas où un terrain est entouré par deux voies et plus, le retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes doit respecter une marge de recul de 5 mètres sur une des voies, et de 2 mètres sur les autres voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en tenant compte de l'implantation des constructions voisines.

---

### **ARTICLE UD.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les façades avec vues doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 6 mètres.

Les façades sans vue doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, la marge de recul doit être au moins égale à 4 mètres

Le bord extérieur des balcons, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre, doit être à une distance supérieure ou égale à 3,50 mètres de la limite séparative.

Les balcons dont la profondeur est supérieure à 0,80 mètre sont considérés comme des vues.

Les piscines de plein air s'implantent en retrait, à une distance supérieure ou égale à 6 mètres des limites séparatives.

Les éléments architecturaux suivants sont exclus des règles de retrait :

- les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée,
- les corniches, les modénatures de façades, les débords de toiture,
- les dispositifs de performance énergétiques.

Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent en retrait des limites séparatives en respectant une marge de recul de 2 mètres minimum.

### **Dispositions particulières**

En cas de division de terrain, les limites séparatives créées doivent être implantées de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

## **ARTICLE UD.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës, hors annexes devront s'implanter à une distance minimale les unes des autres :

- de 6 mètres en cas de façades avec vues,
- de 4 mètres en cas de façades sans vue .

Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non contiguës et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent à une distance minimale de 2 mètres les unes des autres, sous réserve des exigences liées aux règles de sécurité.

## **ARTICLE UD.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol ne doit pas excéder :

- 30% de la superficie du terrain dans le secteur UDa. Exceptionnellement, l'emprise au sol est portée à 50% de la superficie du terrain uniquement pour la réalisation de parkings souterrains.
- 40% de la superficie du terrain dans le secteur UDb. Exceptionnellement, l'emprise au sol est portée à 60% de la superficie du terrain uniquement pour la réalisation de parkings souterrains.

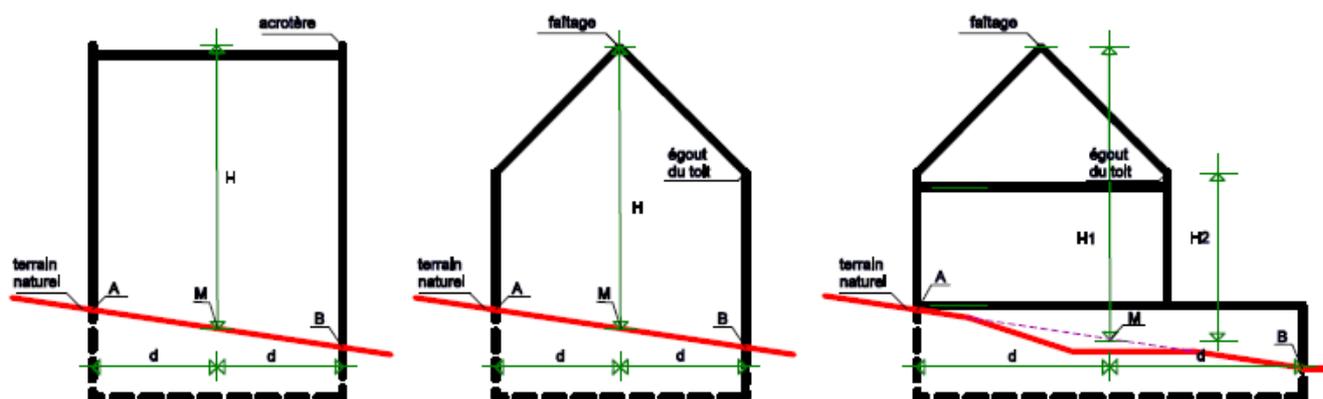
### **Dérogation pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

L'emprise au sol peut être augmentée de 5 m<sup>2</sup> maximum, à condition que cette construction supplémentaire soit d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres au-dessus du terrain naturel. Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des règles précitées sous réserve de respecter les exigences des normes en vigueur.

## ARTICLE UD.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage ou acrotère) ou sur mention spécifique jusqu'à l'égout du toit. En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.



H = hauteur à l'acrotère

H = hauteur au faîtage

H1 = hauteur au faîtage

H2 = hauteur à l'égout du toit

Point A = point le plus haut, Point B = point le plus bas, Point M = point médian entre les points A et B

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ...) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,20 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

## ARTICLE UD.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le cahier de prescriptions architecturales établi pour la commune de Vaucresson doit être pris en compte.

### **MATERIAUX ET COULEURS :**

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes. L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts (type parpaings, carreaux de plâtre, plaques de ciment non enduits ou tôles) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

### **FAÇADES :**

Tous les murs des constructions doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

La couleur et les matériaux des portes de parking doivent leur assurer une bonne insertion paysagère.

### **TOITURES :**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures devront être composées soit :

- d'un ou plusieurs éléments à pentes, sauf pour les vérandas et les annexes isolées d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- de toitures terrasses sous réserve d'être végétalisées et non accessibles.
- de toiture terrasses partielles aux niveaux intermédiaires à condition de respecter les distances de vues par rapport aux limites séparatives. Cela signifie que les limites extérieures de la partie accessible sont considérées comme des façades avec vues. Ces toitures terrasses partielles doivent avoir un aménagement paysager pérenne.

Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment ou du papier goudronné (shingle) sont interdites.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante. Toutefois, pour les extensions présentant une faible pente, une couverture d'aspect différent ou métallique est admise. Les verrières sont admises pour les vérandas.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

**CLOTURES :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers et les portails qui pourront atteindre 2,50 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :**

- soit par un soubassement maçonné de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments disposés verticalement.,
- soit d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur.
- soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur ou égal à 1,20 mètre de large pour l'accès piéton.

**En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.**

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouverts, ou en matériau ayant l'aspect de la tôle, sont interdites.

Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de faciliter le passage de la petite faune locale.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

**DIVERS :**

Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et seront, de préférence, non visibles depuis l'espace public.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ..) doivent être intégrés à la construction.

**EXCEPTIONS :**

Les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

## **ARTICLE UD.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1. - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

L'extension d'une construction existante doit respecter les normes de stationnement :

- lorsque l'augmentation de la surface de plancher dépasse 20% de celle de la construction initiale
- en cas de changement d'affectation.

Les constructions neuves à usage principal d'habitation regroupant au moins deux logements, à usage principal tertiaire, ou à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement. Une alimentation électrique destinée à la recharge des véhicules, et des places de stationnement réservées aux vélos, doivent être prévues (articles R.111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

### **12.2. - Nombre d'emplacements**

#### **o 12.2.1. Pour les véhicules motorisés**

##### Constructions à destination d'habitation pour le logement aidé:

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 0,5 place par logement locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Les logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) sont exonérés de réaliser des places de stationnement.

##### Constructions à destination d'habitation pour le logement libre :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 1 place par logement.

##### Constructions destinées à l'artisanat :

Il doit être prévu autant de places de stationnement que de véhicules liés à l'activité artisanale.

##### Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette disposition ne s'applique pas au changement d'affectation.

○ **12.2.2. Pour les cycles**

Construction à destination d'habitat :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des cycles et des poussettes.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

**ARTICLE UD.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Se référer à la partie 1 du règlement concernant les dispositions générales de l'article 13.

Toute construction à édifier au-dessus du sol et/ou en sous-sol doit assurer la préservation durable des spécimens de qualité, identifiés comme élément de paysage et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au document graphique.

Dans le périmètre des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

**Pleine terre :**

Doit être traité en pleine terre :

- En secteur UDa : 70 % des espaces libres de l'unité foncière.
- En secteur UDb : 50% des espaces libres de l'unité foncière.

Les **espaces libres** situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés et contribuer à l'harmonie paysagère de la voie.

**Espaces verts :**

Les espaces verts doivent bénéficier d'une conception diversifiée et équilibrée, utilisant les 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée). Les plantations existantes significatives doivent être maintenues. Le choix des essences doit être adapté au lieu, à l'environnement proche, aux données écologiques du milieu en privilégiant les espèces indigènes (liste jointe en annexe), car mieux adaptées à la géographie et au climat, et doit prohiber les espèces invasives (liste jointe en annexe).

**Plantation :**

Un arbre de moyen développement (hauteur 15/25m – largeur 8/10m) doit être planté, s'il n'existe pas déjà, par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

De plus un arbre à grand développement (hauteur 20/30m – largeur 10/20m) doit être planté, s'il n'existe déjà, par tranche de 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

Les haies sont implantées en retrait de 1 mètre de clôture, afin de ne pas gêner le passage des piétons sur la voie. Elles sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces mélangeant feuillage caduc et persistant.

**Aires de stationnement**

A partir de 4 places de stationnement en surface, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre, destinés à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines.

L'utilisation de matériaux perméables doit être favorisée pour le sol des aires de stationnement.

**ARTICLE UD.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UD.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE UD.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux constructions neuves.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Extrait du rapport de présentation :

*«La zone UE correspond aux équipements publics ou d'intérêt général tels que EREA Toulouse Lautrec ».*

### ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations à destination d'industrie,
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UE.2.

### ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Les activités artisanales légères à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisance et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Il est demandé un minimum de 30% de logements sociaux dans tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à usage d'habitation,.

Cette disposition est applicable à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 5 logements  
*Se reporter à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement, « Précisions de définition de certains articles » des dispositions générales du présent règlement pour le calcul du nombre de logements aidés à réaliser.*

### **ARTICLE UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès 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.

Tout projet de construction ou d'extension sera refusé sur des terrains ne répondant pas aux exigences précitées.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

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

### **ARTICLE UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

#### **Assainissement**

##### **o Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### o Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur la parcelle.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu'au réseau d'égout ou au caniveau conformément aux règles fixées par le règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine et par le règlement du service départemental de l'assainissement des Hauts-de-Seine.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

### Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

---

## ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

## **ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les constructions, hors clôtures et annexes s'implantent soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes, en respectant une marge de recul de 5 mètres minimum.

Dans le cas où un terrain est entouré par deux voies et plus, le retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes doit respecter une marge de recul de 5 mètres sur une des voies, et de 2 mètres sur les autres voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en tenant compte de l'implantation des constructions voisines.

## **ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions comportant des façades avec vues doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance supérieure ou égale à 8 mètres.

Les constructions comportant des façades sans vue peuvent s'implanter :

- o sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que pour chacune de ces limites, elles s'adosent à une construction existante sur le terrain voisin et qu'elles n'en dépassent ni les dimensions ni les limites
- o en retrait de celles-ci. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la marge de recul doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

Le bord extérieur des balcons, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre, doit être à une distance supérieure ou égale à 3,50 mètres des limites séparatives.

Les balcons dont la profondeur est supérieure à 0,80 mètre sont considérés comme des vues.

Les éléments architecturaux suivants sont exclus des règles de retrait :

- les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée,
- les corniches, les modénatures de façades, les débords de toiture,
- les dispositifs de performance énergétique.

Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent en retrait des limites séparatives en respectant une marge de recul de 2 mètres minimum.

**Dispositions particulières**

En cas de division de terrain, les limites séparatives créées doivent être implantées de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

**ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

**ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

**Dérogation pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

L'emprise au sol peut être augmentée de 5 m<sup>2</sup> maximum, à condition que cette construction supplémentaire soit d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres au-dessus du terrain naturel. Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois.

**ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

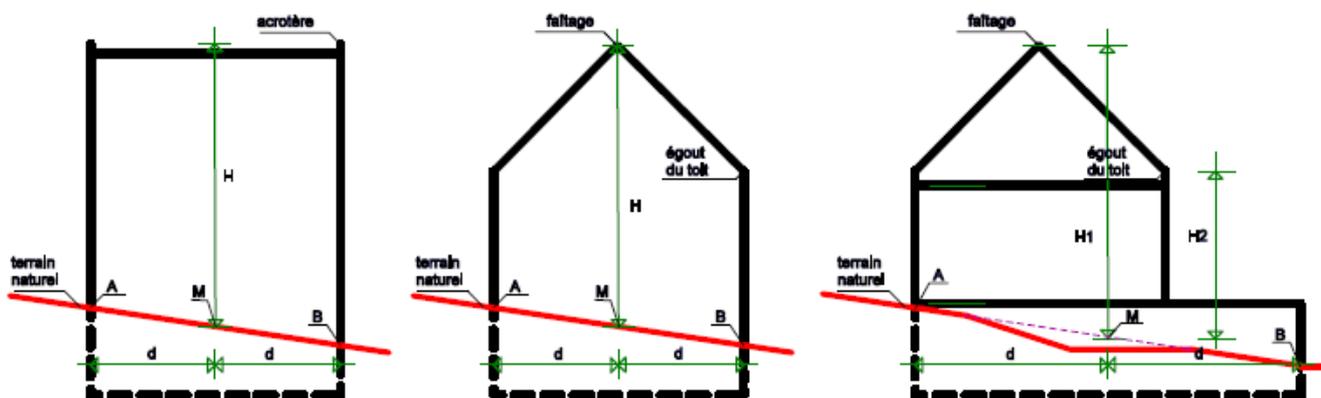
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage ou acrotère) ou sur mention spécifique jusqu'à l'égout du toit.

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Dans toute la zone, dans le cas des annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,20 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ...) sont exclus des règles de hauteur. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.



H = hauteur à l'acrotère

H = hauteur au faitage

H1 = hauteur au faitage

H2 = hauteur à l'égout du toit

Point A = point le plus haut, Point B = point le plus bas, Point M = point médian entre les points A et B

## ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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

Le cahier de prescriptions architecturales établi pour la commune de Vaucresson doit être pris en compte.

### MATERIAUX ET COULEURS :

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes. L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts (type parpaings, carreaux de plâtre, plaques de ciment non enduits ou tôles) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

### FAÇADES :

Tous les murs des constructions doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

La couleur et les matériaux des portes de parking doivent leur assurer une bonne insertion paysagère.

### **TOITURES :**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures devront être composées soit :

- d'un ou plusieurs éléments à pentes, sauf pour les vérandas et les annexes isolées d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- au niveau le plus haut, de toitures terrasses sous réserve d'être végétalisées et non accessibles.
- aux niveaux intermédiaires, de toitures terrasses partielles à condition de respecter les distances de vues par rapport aux limites séparatives. Cela signifie que les limites extérieures de la partie accessible sont considérées comme des façades avec vues. Ces toitures terrasses partielles doivent avoir un aménagement paysager pérenne.

Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment ou du papier goudronné (shingle) sont interdites.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante. Toutefois, pour les extensions présentant une faible pente, une couverture d'aspect différent ou métallique est admise. Les verrières sont admises pour les vérandas.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

### **CLOTURES :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

#### **En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :**

- soit d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage.
- soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur ou égal à 1,20 mètre de large pour l'accès piéton.

**En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.**

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouverts, ou en matériau ayant l'aspect de la tôle, sont interdites.

Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de faciliter le passage de la petite faune locale.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

#### **DIVERS :**

Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et seront, de préférence, non visibles depuis l'espace public.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ..) doivent être intégrés à la construction.

#### **EXCEPTIONS :**

Les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans le cas de recours à des procédés de construction et matériaux concernés énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UE.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

#### **12.1 - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

L'extension d'une construction existante doit respecter les normes de stationnement :

- lorsque l'augmentation de la surface de plancher dépasse 20% de celle de la construction initiale
- en cas de changement d'affectation.

L'extension d'une construction existante doit respecter les normes de stationnement.

Les constructions neuves à usage principal d'habitation regroupant au moins deux logements, à usage principal tertiaire, ou à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement. Une alimentation électrique destinée à la recharge des véhicules, et des places de stationnement réservées aux vélos, doivent être prévues (articles R.111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

## 12.2. - Nombre d'emplacements

### o 12.2.1. Pour les véhicules motorisés

#### Construction à destination d'habitat pour le logement aidé :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Les logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) sont exonérés de réaliser des places de stationnement.

#### Constructions à destination d'habitation pour le logement libre :

Il doit être créé une place de stationnement, avec un minimum d'une place par logement.

#### Constructions liés à l'enseignement ou nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Il doit être créé un nombre de places de stationnement en nombre suffisant au regard de la vocation et des besoins de l'établissement d'enseignement ou des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### o 12.2.2. Pour les cycles

#### Construction à destination d'habitat :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des cycles.

#### Constructions liées à l'enseignement :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

---

## **ARTICLE UE.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Se référer à la partie 1 du règlement concernant les dispositions générales de l'article 13.

Toute construction à édifier au-dessus du sol et/ou en sous-sol doit assurer la préservation durable des spécimens de qualité, identifiés comme élément de paysage et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au document graphique.

Dans le périmètre des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

### **Pleine terre :**

Doit être traité en pleine terre : 50 % des espaces libres de l'unité foncière.

Les **espaces libres** situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés et contribuer à l'harmonie paysagère de la voie.

### **Espaces verts :**

Les espaces verts doivent bénéficier d'une conception diversifiée et équilibrée, utilisant les 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée). Les plantations existantes significatives doivent être maintenues. Le choix des essences doit être adapté au lieu, à l'environnement

proche, aux données écologiques du milieu en privilégiant les espèces indigènes (liste jointe en annexe), car mieux adaptées à la géographie et au climat, et doit prohiber les espèces invasives (liste jointe en annexe).

#### **Plantation :**

Un arbre de moyen développement (hauteur 15/25m – largeur 8/10m) doit être planté, s'il n'existe pas déjà, par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

De plus un arbre à grand développement (hauteur 20/30m – largeur 10/20m) doit être planté, s'il n'existe déjà, par tranche de 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

Les haies sont implantées en retrait de 1 mètre de clôture, afin de ne pas gêner le passage des piétons sur la voie. Elles sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces mélangeant feuillage caduc et persistant.

#### **Aires de stationnement**

A partir de 4 places de stationnement en surface, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre, destinés à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines.

L'utilisation de matériaux perméables doit être favorisée pour le sol des aires de stationnement.

---

### **ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

---

### **ARTICLE UE.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE UE.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux constructions neuves.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Extrait du rapport de présentation :

«La zone UF correspond au plateau de Cazes. Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur UFa correspond aux résidences situées aux abords Nord-Ouest de la rue du Professeur Victor Pauchet et de l'allée de Saint-Cucufa, ainsi qu'aux espaces situés entre l'avenue de la Celle Saint-Cloud et le Haras Lupin
- le secteur UFb correspond au secteur d'activités de la rue du Professeur Victor Pauchet. »

### ARTICLE UF.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations à destination d'industrie,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UF.2.
- l'abattage d'un arbre remarquable identifié dans le document graphique du règlement et préservé au titre de l'article L.123 1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

### ARTICLE UF.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le secteur UFa :

Les constructions destinées aux bureaux sont autorisées à condition :

- qu'elles s'inscrivent dans le même volume que l'habitation principale,
- qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition :

- qu'elles n'excèdent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les constructions destinées au commerce à condition :

- qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Pour toute la zone :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Il est demandé un minimum de 30% de logements sociaux dans tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à usage d'habitation,.

Cette disposition est applicable à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 5 logements  
*Se reporter à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement, « Précisions de définition de certains articles » des dispositions générales du présent règlement pour le calcul du nombre de logements aidés à réaliser.*

---

### **ARTICLE UF.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès 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.

Tout projet de construction ou d'extension sera refusé sur des terrains ne répondant pas aux exigences précitées.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

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

## **ARTICLE UF.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **Assainissement**

#### **o Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **o Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur la parcelle.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu'au réseau d'égout ou au caniveau conformément aux règles fixées par le règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine et par le règlement du service départemental de l'assainissement des Hauts-de-Seine.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

---

### **ARTICLE UF.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

---

### **ARTICLE UF.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

---

Les constructions, hors clôtures et annexes s'implantent en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en respectant une marge de recul de 5 mètres minimum.

Dans le cas où un terrain est entouré par deux voies et plus, le retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes doit respecter une marge de recul de 5 mètres sur une des voies, et de 2 mètres sur les autres voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en tenant compte de l'implantation des constructions voisines.

---

### **ARTICLE UF.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les façades avec vues s'implantent en retrait des limites séparatives, à une distance supérieure ou égale à 6 mètres.

Les façades sans vue s'implantent en retrait des limites séparatives avec une marge de recul supérieure ou égale à 4 mètres.

Le bord extérieur des balcons, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre, doit être à une distance supérieure ou égale à 3,50 mètres de la limite séparative.

Les balcons dont la profondeur est supérieure à 0,80 mètre sont considérés comme des vues.

Les piscines de plein air s'implantent en retrait à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives

Les éléments architecturaux suivants sont exclus des règles de retrait :

- les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée,
- les corniches, les modénatures de façades, les débords de toiture,
- les dispositifs de performance énergétiques.

Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives en respectant une marge de recul de 2 mètres minimum.

### **Dispositions particulières**

En cas de division de terrain, les limites séparatives créées doivent être implantées de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

## **ARTICLE UF.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës, hors annexes devront s'implanter à une distance minimale les unes des autres de :

- 8 mètres en présence de façades avec vues,
- 4 mètres en cas de façades sans vue.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non contiguës et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent à une distance minimale de 2 mètres les unes des autres, sous réserve de respecter les exigences liées aux règles de sécurité.

## **ARTICLE UF.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans le secteur UFa, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain. Exceptionnellement, l'emprise au sol est portée à 50% de la superficie du terrain uniquement pour la réalisation de parkings souterrains.

Dans le secteur UFb, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain. Exceptionnellement, l'emprise au sol est portée à 70% de la superficie du terrain uniquement pour la réalisation de parkings souterrains.

### **Dérogation pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

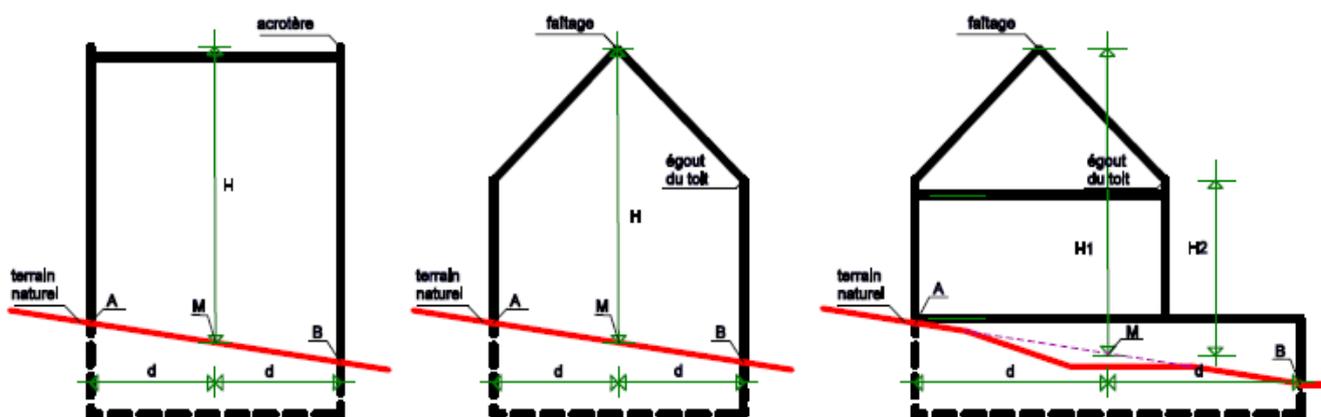
L'emprise au sol peut être augmentée de 5 m<sup>2</sup> maximum, à condition que cette construction supplémentaire soit d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres au-dessus du terrain naturel. Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois.

Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des règles précitées sous réserve des exigences des normes en vigueur.

## ARTICLE UF.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage ou acrotère) ou sur mention spécifique jusqu'à l'égout du toit.

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction



H = hauteur à l'acrotère

H = hauteur au faîtage

H1 = hauteur au faîtage

H2 = hauteur à l'égout du toit

Point A = point le plus haut, Point B = point le plus bas, Point M = point médian entre les points A et B

Pour le secteur UFa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Pour le secteur UFb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Exceptionnellement, il est possible de déroger à cet article dans la limite de 2 mètres de hauteur supplémentaires à condition de répondre aux critères cumulatifs suivants :

- L'emprise au sol de la partie de la construction concernée doit être inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>
- Le retrait des façades en tout point de cette partie de construction doit être en retrait de 3 mètres minimum par rapport au nu extérieur de la construction concernée
- La distance par rapport à la voie, en tout point de cette partie de construction, doit être supérieure ou égale à 10 mètres
- La distance par rapport aux limites séparatives, en tout point de cette partie de construction, doit être supérieure ou égale à 40 mètres
- Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois.

Dans toute la zone, dans le cas des annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,20 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ...) sont exclus des règles de hauteur. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

#### **ARTICLE UF.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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

Le cahier de prescriptions architecturales établi pour la commune de Vaucresson doit être pris en compte.

#### **MATERIAUX ET COULEURS :**

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes. L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts (type parpaings, carreaux de plâtre, plaques de ciment non enduits ou tôles) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

#### **FAÇADES :**

Tous les murs des constructions doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

La couleur et les matériaux des portes de parking doivent leur assurer une bonne insertion paysagère.

#### **TOITURES :**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures devront être composées soit :

- d'un ou plusieurs éléments à pentes, sauf pour les vérandas et les annexes isolées d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- de toitures-terrasses sous réserve d'être végétalisées.
- de toiture terrasses partielles aux niveaux intermédiaires à condition de respecter les distances de vues par rapport aux limites séparatives. Cela signifie que les limites extérieures de la partie accessible sont considérées comme des façades avec vues. Ces toitures terrasses partielles doivent avoir un aménagement paysager pérenne.

Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment ou du papier goudronné (shingle) sont interdites.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante. Toutefois, pour les extensions présentant une faible pente, une couverture d'aspect différent ou métallique est admise. Les verrières sont admises pour les vérandas.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

### **CLOTURES :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers et les portails qui pourront atteindre 2,50 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

#### **En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :**

- soit par un soubassement maçonné de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments disposés verticalement.,
- soit d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur.
- soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur ou égal à 1,20 mètre de large pour l'accès piéton.

**En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.**

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouverts, ou en matériau ayant l'aspect de la tôle, sont interdites.

Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de faciliter le passage de la petite faune locale.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

### **DIVERS :**

Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et seront, de préférence, non visibles depuis l'espace public.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ..) doivent être intégrés à la construction.

Bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

**EXCEPTIONS :**

Les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

**ARTICLE UF.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1. - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

L'extension d'une construction existante doit respecter les normes de stationnement :

- lorsque l'augmentation de la surface de plancher dépasse 20% de celle de la construction initiale
- en cas de changement d'affectation.

En application des articles R.111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et dans les conditions définies à ces articles, lorsque les constructions neuves à usage principal d'habitation regroupant au moins deux logements, à usage principal tertiaire, ou à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement. Une alimentation électrique destinée à la recharge des véhicules, et des places de stationnement réservées aux vélos, doivent être prévues (articles R.111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

**12.2. - Nombre d'emplacements**

o **12.2.1. Pour les véhicules motorisés**

Constructions à destination d'habitation pour le logement aidé :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Les logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) sont exonérés de réaliser des places de stationnement.

Constructions à destination d'habitation pour le logement libre :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

Constructions destinées à l'artisanat :

Il doit être prévu autant de places de stationnement que de véhicules liés à l'activité artisanale.

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas au changement d'affectation.

Constructions destinées au commerce :

Il est créé une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place pour les employés ou visiteur.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement pour trois chambres.

- **12.2.2. Pour les cycles**

Construction à destination d'habitat :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des cycles et des poussettes.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

---

**ARTICLE UF.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Se référer à la partie 1 du règlement concernant les dispositions générales de l'article 13.

Toute construction à édifier au-dessus du sol et/ou en sous-sol doit assurer la préservation durable des spécimens de qualité, identifiés comme élément de paysage et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au document graphique.

Dans le périmètre des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

**Pleine terre :**

Doit être traité en pleine terre : 70% des espaces libres de l'unité foncière.

Les **espaces libres** situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés et contribuer à l'harmonie paysagère de la voie.

**Espaces verts :**

Les espaces verts doivent bénéficier d'une conception diversifiée et équilibrée, utilisant les 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée). Les plantations existantes significatives doivent être maintenues. Le choix des essences doit être adapté au lieu, à l'environnement

proche, aux données écologiques du milieu en privilégiant les espèces indigènes (liste jointe en annexe), car mieux adaptées à la géographie et au climat, et doit prohiber les espèces invasives (liste jointe en annexe).

#### **Plantation :**

Un arbre de moyen développement (hauteur 15/25m – largeur 8/10m) doit être planté, s'il n'existe pas déjà, par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

De plus un arbre à grand développement (hauteur 20/30m – largeur 10/20m) doit être planté, s'il n'existe déjà, par tranche de 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

Les haies sont implantées en retrait de 1 mètre de clôture, afin de ne pas gêner le passage des piétons sur la voie. Elles sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces mélangeant feuillage caduc et persistant.

#### **Aires de stationnement :**

A partir de 4 places de stationnement en surface, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre, destinés à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines.

L'utilisation de matériaux perméables doit être favorisée pour le sol des aires de stationnement.

---

### **ARTICLE UF.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

---

### **ARTICLE UF.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE UF.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux constructions neuves. .

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Extrait du rapport de présentation :

*«La zone UG correspond à la Division Théry. Composée de grandes demeures entourées de jardins et de parcs arborés, cette zone fait l'objet d'une protection architecturale et paysagère particulière.*

*Elle est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation. »*

Elle comprend exclusivement la Division Théry, créée sous forme de lotissement en 1860. La Division Théry est inscrite à l'inventaire des sites du département et est incluse dans le Parc naturel urbain.

### ARTICLE UG.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations à destination d'industrie,
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UG.2
- les constructions destinées au commerce.
- l'abattage d'un arbre remarquable identifié dans le document graphique du règlement et préservé au titre de l'article L.123 1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

### ARTICLE UG.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions destinées aux bureaux sont autorisées à condition :

- qu'elles s'inscrivent dans le même volume que l'habitation principale,
- qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition :

- qu'elles s'inscrivent dans le même volume que l'habitation principale
- qu'elles n'excèdent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Il est demandé un minimum de 30% de logements sociaux dans tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à usage d'habitation,.

Cette disposition est applicable à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 5 logements  
*Se reporter à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement, « Précisions de définition de certains articles » des dispositions générales du présent règlement pour le calcul du nombre de logements aidés à réaliser.*

En application de l'exception mentionnée à l'article R.123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque projet concernant un lot issu d'une division est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement et de construction dans la zone. Les prescriptions des OAP portant sur l'implantation des constructions précisent les règles applicables dans le secteur de l'OAP.

### **ARTICLE UG.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès 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.

Tout projet de construction ou d'extension sera refusé sur des terrains ne répondant pas aux exigences précitées.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

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

## **ARTICLE UG.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **Assainissement**

#### **o Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **o Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur la parcelle.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu'au réseau d'égout ou au caniveau conformément aux règles fixées par le règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine et par le règlement du service départemental de l'assainissement des Hauts-de-Seine.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **Déchets**

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

Ces locaux techniques doivent s'harmoniser avec le paysage et constituer le moins de nuisances possible.

---

### **ARTICLE UG.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

La superficie minimale des terrains constructibles est de 1 000 m<sup>2</sup>.

---

### **ARTICLE UG.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

---

Les constructions, hors clôtures et annexes s'implantent en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en respectant une marge de recul de 5 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum,
- en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ainsi que des cours communes en tenant compte de l'implantation des constructions voisines.

---

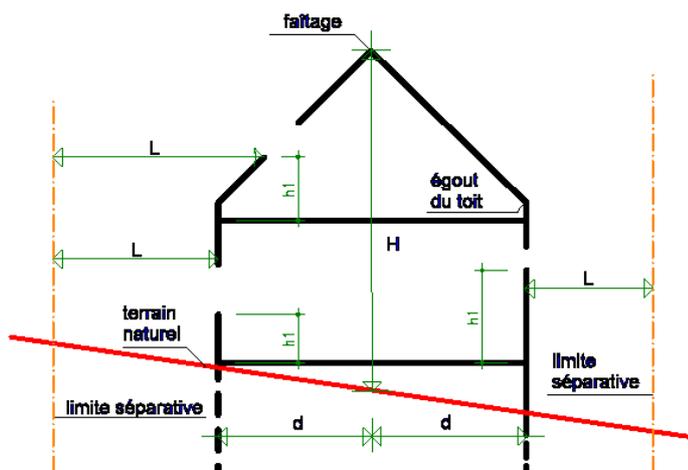
### **ARTICLE UG.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les façades avec vues doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance supérieure ou égale à 6 mètres.

Les façades sans vue peuvent s'implanter :

- o sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que pour chacune de ces limites, elles s'adosent à une construction existante sur le terrain voisin et qu'elles n'en dépassent ni les dimensions ni les limites
- o en retrait de celles-ci. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la marge de recul doit être supérieure ou égale à 4 mètres.



Le bord extérieur des balcons, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre, doit être à une distance supérieure ou égale à 3,50 mètres de la limite séparative.  
Les balcons dont la profondeur est supérieure à 0,80 mètre sont considérés comme des vues.

Les piscines de plein air s'implantent en retrait, à une distance supérieure ou égale à 4 mètres de l'ensemble des limites séparatives.

Les éléments architecturaux suivants sont exclus des règles de retrait :

- les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée,
- les corniches, les modénatures de façades, les débords de toiture,
- les dispositifs de performance énergétique.

Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent en retrait des limites séparatives en respectant une marge de recul de 2 mètres minimum.

### Dispositions particulières

En cas de division de terrain, les limites séparatives créées doivent être implantées de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain, en conformité avec le site inscrit.

## **ARTICLE UG.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Aucune distance minimum n'est imposée entre la construction à usage d'habitation et son annexe, si l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas les 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La distance entre les constructions à usage d'habitation ainsi que la distance entre les constructions à usage d'habitation et les annexes de plus de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doit être :

- supérieure ou égale à 12 mètres en cas de façade avec vues,
- supérieure ou égale à 8 mètres en cas de façade sans vue.

Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non contiguës et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, s'implantent à une distance minimale de 2 mètres les unes des autres, sous réserve de respecter les exigences liées aux règles de sécurité.

## **ARTICLE UG.9 : EMPRISE AU SOL**

---

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

### **Dérogation pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

L'emprise au sol peut être augmentée de 5 m<sup>2</sup> maximum, à condition que cette emprise supplémentaire soit d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres au-dessus du terrain naturel. Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des règles précitées sous réserve de respecter les exigences des normes en vigueur.

## **ARTICLE UG.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage ou acrotère) ou sur mention spécifique jusqu'à l'égout du toit.

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 7 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère
- 9 mètres au faîtage.

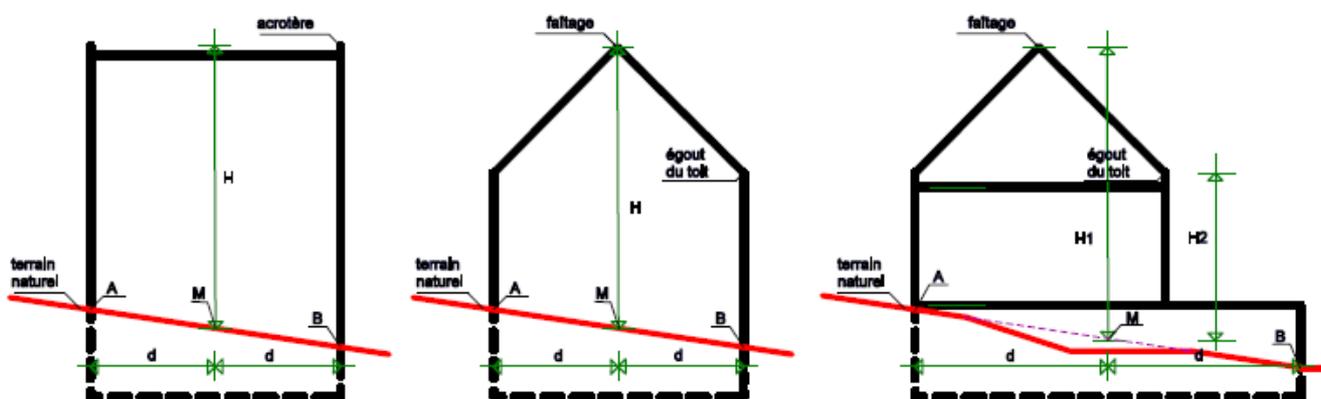
Exceptionnellement, il est possible de déroger à cet article à condition de répondre aux critères cumulatifs suivants :

- La hauteur maximale de la construction concernée, mesurée par rapport au terrain naturel, doit être inférieure ou égale à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère

- L'emprise au sol de la partie de la construction concernée doit être inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>
- La distance par rapport aux limites séparatives et à la voie, en tout point de cette partie de construction, doit être supérieure ou égale à 10 mètres
- Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois.

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres à l'acrotère pour les toitures-terrasses ou à l'égout du toit.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ...) sont exclus des règles de hauteur. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.



H = hauteur à l'acrotère

H = hauteur au faitage

H1 = hauteur au faitage

H2 = hauteur à l'égout du toit

Point A = point le plus haut, Point B = point le plus bas, Point M = point médian entre les points A et B

## ARTICLE UG.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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

Le cahier de prescriptions architecturales établi pour la commune de Vaucresson doit être pris en compte.

## **MATERIAUX ET COULEURS :**

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes. L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts (type parpaings, carreaux de plâtre, plaques de ciment non enduits ou tôles) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

## **FAÇADES :**

Tous les murs des constructions doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

La couleur et les matériaux des portes de parking doivent leur assurer une bonne insertion paysagère.

## **TOITURES :**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures devront être composées soit :

- d'un ou plusieurs éléments à pentes, sauf pour les vérandas et les annexes isolées d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- de toitures terrasses sous réserve d'être végétalisées et non accessibles.

Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment ou du papier goudronné (shingle) sont interdites.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante. Toutefois, pour les extensions présentant une faible pente, une couverture d'aspect différent ou métallique est admise. Les verrières sont admises pour les vérandas.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques ainsi que tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

## **CLOTURES :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers et les portails qui peuvent atteindre 2,50 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

### **En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :**

- soit par un soubassement maçonné de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments disposés verticalement.,

- soit d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur.
- soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur ou égal à 1,20 mètre de large pour l'accès piéton.

Les clôtures constituées par un mur plein, non décoratif et ne simulant pas la façade d'un bâtiment sont interdites.

**En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :**

- d'un grillage ou d'une grille,
- d'une haie vive,
- d'un mur.

Les clôtures délimitant deux propriétés ne peuvent dépasser une hauteur de 2,20 mètres au-dessus du sol naturel.

Les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouverts, ou en matériau ayant l'aspect de la tôle, sont interdites.

Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de faciliter le passage de la petite faune locale.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

**DIVERS :**

Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et seront, de préférence, non visibles depuis l'espace public.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur..) doivent être intégrés à la construction.

**Bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :**

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

**EXCEPTIONS :**

**Les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :**

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

## **ARTICLE UG.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

L'extension d'une construction existante doit respecter les normes de stationnement :

- lorsque l'augmentation de la surface de plancher dépasse 20% de celle de la construction initiale
- en cas de changement d'affectation.

Les constructions neuves à usage principal d'habitation regroupant au moins deux logements, à usage principal tertiaire, ou à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement. Une alimentation électrique destinée à la recharge des véhicules, et des places de stationnement réservées aux vélos, doivent être prévues (articles R.111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

### **12.2. - Nombre d'emplacements**

#### **o 12.2.1. Pour les véhicules motorisés**

##### Constructions à destination d'habitation pour le logement aidé :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 0,5 place par logement locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,

Les logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) sont exonérés de réaliser des places de stationnement.

##### Constructions à destination d'habitation pour le logement libre :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 1 place par logement.

##### Constructions destinées à l'artisanat :

Il doit être prévu autant de places de stationnement que de véhicules liés à l'activité artisanale.

##### Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette disposition ne s'applique pas au changement d'affectation.

#### **o 12.2.2. Pour les cycles**

##### Construction à destination d'habitat:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour le stationnement des cycles et des poussettes.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

**ARTICLE UG.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Se référer à la partie 1 du règlement concernant les dispositions générales de l'article 13.

Toute construction à édifier au-dessus du sol et/ou en sous-sol doit assurer la préservation durable des spécimens de qualité, identifiés comme élément de paysage et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au document graphique.

Dans le périmètre des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

**Pleine terre :**

Doit être traité en pleine terre 80% des espaces libres de l'unité foncière.

Les **espaces libres** situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés et contribuer à l'harmonie paysagère de la voie.

**Espaces verts**

Les espaces verts doivent bénéficier d'une conception diversifiée et équilibrée, utilisant les 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée). Les plantations existantes significatives doivent être maintenues. Le choix des essences doit être adapté au lieu, à l'environnement proche, aux données écologiques du milieu en privilégiant les espèces indigènes (liste jointe en annexe), car mieux adaptées à la géographie et au climat, et doit prohiber les espèces invasives (liste jointe en annexe).

**Plantation :**

Un arbre de moyen développement (hauteur 15/25m – largeur 8/10m) doit être planté, s'il n'existe pas déjà, par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

De plus un arbre à grand développement (hauteur 20/30m – largeur 10/20m) doit être planté, s'il n'existe déjà, par tranche de 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

Les haies sont implantées en retrait de 1 mètre de clôture, afin de ne pas gêner le passage des piétons sur la voie. Elles sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces mélangeant feuillage caduc et persistant.

**Aires de stationnement**

A partir de 4 places de stationnement en surface, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre, destinés à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines.

L'utilisation de matériaux perméables doit être favorisée pour le sol des aires de stationnement.

**ARTICLE UG.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

*Conformément à l'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme, dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXème siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le plan local d'urbanisme peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie.*

La surface de plancher maximum est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE UG.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE UG.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux constructions neuves. .

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Extrait du rapport de présentation :

*«La zone UL correspond aux espaces à vocation de sport, culture, loisirs et éducation correspondant au Haras Lupin, au Haras de Jardy, aux terrains Yves du Manoir et au Golf de Saint-Cloud. Cette zone comprend un secteur ULa correspondant aux constructions et installations sur ces espaces et aux secteurs où des possibilités de construire y sont ouvertes. ».*

### ARTICLE UL. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article UL.2.

Toute construction nouvelle est interdite dans les "lisières à protéger" indiquées aux documents graphiques du règlement.

### ARTICLE UL. 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans toute la zone :

Les constructions, ouvrages ou travaux sont autorisés à condition d'être liés aux différents réseaux, à la voirie ou à la distribution d'énergie (ex : transformateurs).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés :

- à une occupation du sol autorisée dans la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.l'abattage d'un arbre remarquable identifié dans le document graphique du règlement et préservé au titre de l'article L.123 1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Les équipements de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Dans le Secteur ULa :

Les constructions, aménagements et installations liées à la vocation de sport, détente, culture, loisirs ou éducation ou qui constituent les structures d'accueil indispensables à l'exploitation et à la maintenance de la vocation de la zone sont autorisés :

- L'habitation, à condition qu'elle soit destinée aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
- L'artisanat, le commerce, la restauration, les entrepôts dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction, ou les bureaux à condition qu'ils soient liés à l'exploitation de la vocation de la zone
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

### **ARTICLE UL. 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès 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.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

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

## **ARTICLE UL. 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **Assainissement**

#### **o Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **o Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur la parcelle.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu'au réseau d'égout ou au caniveau conformément aux règles fixées par le règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine et par le règlement du service départemental de l'assainissement des Hauts-de-Seine.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

---

### ARTICLE UL. 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

---

### ARTICLE UL. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

---

Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes s'implantent en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques en respectant une marge de recul de 10 mètres minimum.

Toutefois, des implantations en retrait autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante implantée différemment, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.

---

### ARTICLE UL. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions, hors clôtures et annexes s'implantent en retrait des limites séparatives, en respectant une marge de recul de 10 mètres minimum.

---

### ARTICLE UL. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Non réglementé.

---

### ARTICLE UL. 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

- Dans la zone, hors secteur ULa :

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 1% de la superficie du terrain.

- Dans le secteur ULa :

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 70% de la superficie du terrain situé en zone ULa,

- Dans toute la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics peuvent s'affranchir des règles précitées sous réserve de respecter les exigences des normes en vigueur.

---

## **ARTICLE UL. 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage ou acrotère) ou sur mention spécifique jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

---

## **ARTICLE UL. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du site et les paysages dans lesquelles elles s'insèrent. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

### **CLOTURES :**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers et les portails qui pourront atteindre 2,50 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

---

## **ARTICLE UL. 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1. - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

L'extension d'une construction existante doit respecter les normes de stationnement :

- lorsque l'augmentation de la surface de plancher dépasse 20% de celle de la construction initiale
- en cas de changement d'affectation.

Les constructions neuves à usage principal d'habitation regroupant au moins deux logements, à usage principal tertiaire, ou à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement. Une alimentation électrique destinée à la recharge des véhicules, et des places de stationnement réservées aux vélos, doivent être prévues (articles R.111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

## 12.2. - Nombre d'emplacements

### o 12.2.1. Pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

Le stationnement des véhicules des usagers, du personnel et des visiteurs, doit être complètement assuré sur le site.

### o 12.2.2. Pour les cycles

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

## ARTICLE UL.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se référer à la partie 1 du règlement concernant les dispositions générales de l'article 13.

Toute construction à édifier au-dessus du sol et/ou en sous-sol doit assurer la préservation durable des spécimens de qualité, identifiés comme élément de paysage et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au document graphique.

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements et espaces verts.

### **Pleine terre :**

Doit être traité en pleine terre : 90% des espaces libres de l'unité foncière. Les espaces imperméabilisés tels que les équipements sportifs et des aménagements routiers sont exclus des espaces libres.

Les **espaces libres** situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés et contribuer à l'harmonie paysagère de la voie.

### **Espaces verts :**

Les espaces verts doivent bénéficier d'une conception diversifiée et équilibrée, utilisant les 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée). Les plantations existantes significatives doivent être maintenues. Le choix des essences doit être adapté au lieu, à l'environnement

proche, aux données écologiques du milieu en privilégiant les espèces endogènes (liste jointe en annexe), car mieux adaptées à la géographie et au climat, et doit prohiber les espèces invasives (liste jointe en annexe).

#### **Plantation :**

Un arbre de moyen développement (hauteur 15/25m – largeur 8/10m) doit être planté, s'il n'existe pas déjà, par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

De plus un arbre à grand développement (hauteur 20/30m – largeur 10/20m) doit être planté, s'il n'existe déjà, par tranche de 500m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les haies sont implantées en retrait de 1 mètre de clôture, afin de ne pas gêner le passage des piétons sur la voie. Elles sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces mélangeant feuillage caduc et persistant.

#### **Aires de stationnement**

A partir de 4 places de stationnement en surface, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre, destinés à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines.

Au-delà de 20 places, l'aire de stationnement doit être divisée par des rangées d'arbres afin d'améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

L'utilisation de matériaux perméables doit être favorisée pour le sol des aires de stationnement.

---

### **ARTICLE UL. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

---

### **ARTICLE UL. 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE UL. 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION  
NUMÉRIQUE**

---

Non réglementé.

## **PARTIE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

*La zone N correspond au massif boisé, à la Coulée Verte (promenade des quatre forêts) et à la plaine de Beauvillier.».*

### ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article N2.

Toute construction nouvelle est interdite dans les "lisières à protéger" indiquées aux documents graphiques du règlement.

### ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans toute la zone :

Les constructions, ouvrages ou travaux sont autorisés à condition d'être liés aux différents réseaux, à la voirie ou à la distribution d'énergie (ex : transformateurs).

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés :

- à une occupation du sol autorisée dans la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès 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.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

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

### **ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

#### **Assainissement**

##### **o Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### **o Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur la parcelle.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu'au réseau d'égout ou au caniveau conformément aux règles fixées par le règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine et par le règlement du service départemental de l'assainissement des Hauts-de-Seine.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **Déchets**

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

---

## **ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

---

## **ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

---

Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes s'implantent en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques en respectant une marge de recul de 10 mètres minimum.

Toutefois, des implantations en retrait autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante implantée différemment, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.

**ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions, hors clôtures et annexes s'implantent en retrait des limites séparatives, en respectant une marge de recul de 10 mètres minimum.

**ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

**ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 1% de la superficie du terrain.

**ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage ou acrotère) ou sur mention spécifique jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses.

**ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du site et les paysages dans lesquelles elles s'insèrent. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

**CLOTURES :**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers et les portails qui pourront atteindre 2,50 mètres ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

## **ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1. - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

L'extension d'une construction existante doit respecter les normes de stationnement :

- lorsque l'augmentation de la surface de plancher dépasse 20% de celle de la construction initiale
- en cas de changement d'affectation.

Les constructions neuves à usage principal d'habitation regroupant au moins deux logements, à usage principal tertiaire, ou à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement. Une alimentation électrique destinée à la recharge des véhicules, et des places de stationnement réservées aux vélos, doivent être prévues (articles R.111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

### **12.2. - Nombre d'emplacements**

#### **o 12.2.1. Pour les véhicules motorisés**

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

Le stationnement des véhicules des usagers, du personnel et des visiteurs, doit être complètement assuré sur le site.

#### **o 12.2.2. Pour les cycles**

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

## **ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Se référer à la partie 1 du règlement concernant les dispositions générales de l'article 13.

Toute construction à édifier au-dessus du sol et/ou en sous-sol doit assurer la préservation durable des spécimens de qualité, identifiés comme élément de paysage et mettre en valeur les arbres remarquables repérés au document graphique.

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements et espaces verts.

**Pleine terre :**

Doit être traité en pleine terre : 90% des espaces libres de l'unité foncière. Les espaces imperméabilisés tels que les équipements sportifs et des aménagements routiers sont exclus des espaces libres.

Les **espaces libres** situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés et contribuer à l'harmonie paysagère de la voie.

**Espaces verts**

Les espaces verts doivent bénéficier d'une conception diversifiée et équilibrée, utilisant les 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée). Les plantations existantes significatives doivent être maintenues. Le choix des essences doit être adapté au lieu, à l'environnement proche, aux données écologiques du milieu en privilégiant les espèces endogènes (liste jointe en annexe), car mieux adaptées à la géographie et au climat, et doit prohiber les espèces invasives (liste jointe en annexe).

**Plantation :**

Un arbre de moyen développement (hauteur 15/25m – largeur 8/10m) doit être planté, s'il n'existe pas déjà, par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

De plus un arbre à grand développement (hauteur 20/30m – largeur 10/20m) doit être planté, s'il n'existe déjà, par tranche de 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts, en évitant la proximité des limites séparatives.

Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les haies sont implantées en retrait de 1 mètre de clôture, afin de ne pas gêner le passage des piétons sur la voie. Elles sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces mélangeant feuillage caduc et persistant.

**Aires de stationnement**

A partir de 4 places de stationnement en surface, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre, destinés à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines.

Au-delà de 20 places, l'aire de stationnement doit être divisée par des rangées d'arbres afin d'améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

L'utilisation de matériaux perméables doit être favorisée pour le sol des aires de stationnement.

**ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE N.15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

#### **ARTICLE N.16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

---

Non réglementé.

## **PARTIE 4**

# **EMPLACEMENTS RESERVES**

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacements réservés					
1	jonction sente des Buttes / avenue du Bois de la Marche		Emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un cheminement piétonnier	Commune	environ 130 m <sup>2</sup>
2	jonction avenue du Bois de la Marche / chemin des Eaux		Emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un cheminement piétonnier	Commune	environ 90 m <sup>2</sup>
3	sente de l'Abbé Suger	AM 19	Emplacement réservé destiné à la création d'un trottoir	Commune	11 m <sup>2</sup>
4	rue Emile Testu	AM 293	Emplacement réservé destiné à la création d'un trottoir	Commune	28 m <sup>2</sup>
5	rue Louis Barthou	AL 179	Emplacement réservé destiné à la création d'un trottoir	Commune	4 m <sup>2</sup>
6	rue de Garches	AD 7	Emplacement réservé destiné à la création d'un trottoir	Commune	4 m <sup>2</sup>

# **PARTIE 5**

# **ANNEXES**

## Annexe 1 – Lexique

A

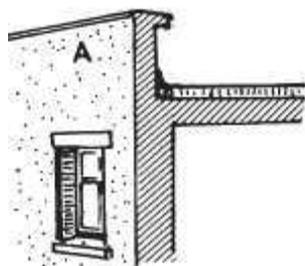
### ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de la desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

### ACROTERE

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.



### ALIGNEMENT

Limite entre une propriété (un terrain) et une voirie publique ou privée.

### ANNEXES

Construction dépendante et complémentaire d'une construction principale sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente.

Sont considérés comme annexes :

les constructions secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, appentis, piscines, etc...)

### ARTISANAT

Activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation, ou de prestation de service relevant de l'Artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N°98-

247 du 2 avril 1998.

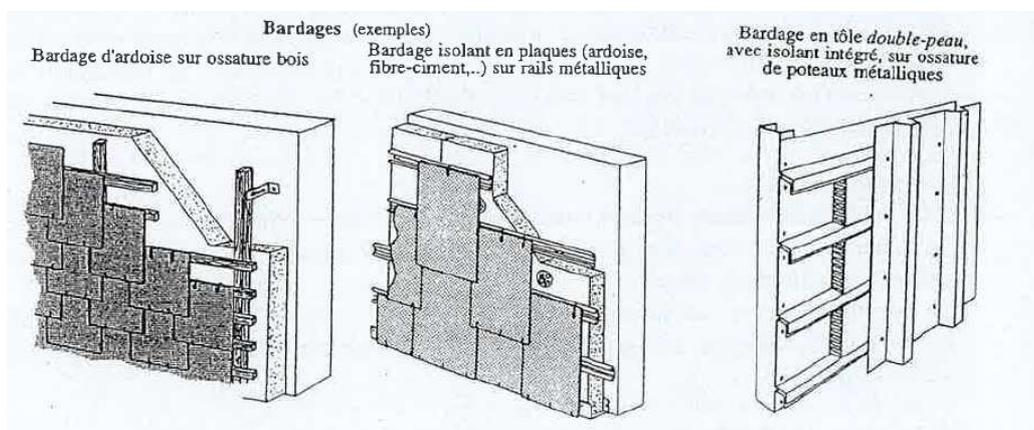
## ATTIQUE

Volume supérieur d'une construction édifée en retrait au dernier niveau.

## B

### BARDAGE

Revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les constructions agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier laque ou en aluminium



## C

### CLOTURE :

Dispositif ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. Il est situé d'une part entre la limite du terrain et la voie, et d'autre part entre le terrain et les parcelles qui lui sont contiguës.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> au sol. Il fixe donc la surface de plancher constructible sur le terrain en question.

### CONSTRUCTION

Tout ouvrage édifée hors sol ou en sous-sol, excepté les rampes d'accès et les murs de soutènement.

---

**D****DESSERTTE D'UN TERRAIN**

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipements en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

**DEPOTS ET DECHARGE**

Terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebut ou au stockage de déchets ou d'ordures.

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

---

**E****EGOUT DU TOIT**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

**EMPLACEMENT RESERVE**

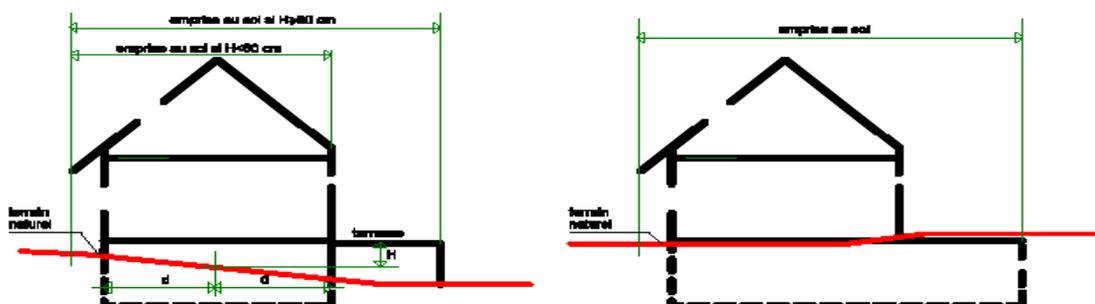
L'inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un projet d'intérêt général, rend inconstructible le terrain ou la partie de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue. En contrepartie, le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir son terrain. Ces dispositions concernent des aménagements de voirie et pistes cyclables mais également des réserves foncières pour des équipements publics et des espaces verts.

**EMPRISE AU SOL**

Surface au sol occupée par une construction qu'elle soit hors sol ou en sous-sol. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle.

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature,
- les systèmes de fermeture et de protection (volets, grilles, garde-corps,...),
- les terrasses en surplomb de moins de 0,80 mètre au-dessus du terrain. En cas de terrain en pente, se reporter à l'article 10 pour le calcul de la hauteur,
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur,
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs, ...) dépassant de plus de 0,60 mètre le sol avant travaux.



## ESPACES BOISES CLASSES

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichage.

## ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux délimités au sol par l'emprise des constructions édifiées au-dessus du sol à l'intérieur d'une unité foncière.

Sont inclus notamment les espaces végétalisés ou non, les aires de stationnement, ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

### ESPACES VERTS

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc., à l'exception de solutions végétalisées.

### EXTENSION DE CONSTRUCTION

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante que ce soit en longueur ou en hauteur.

---

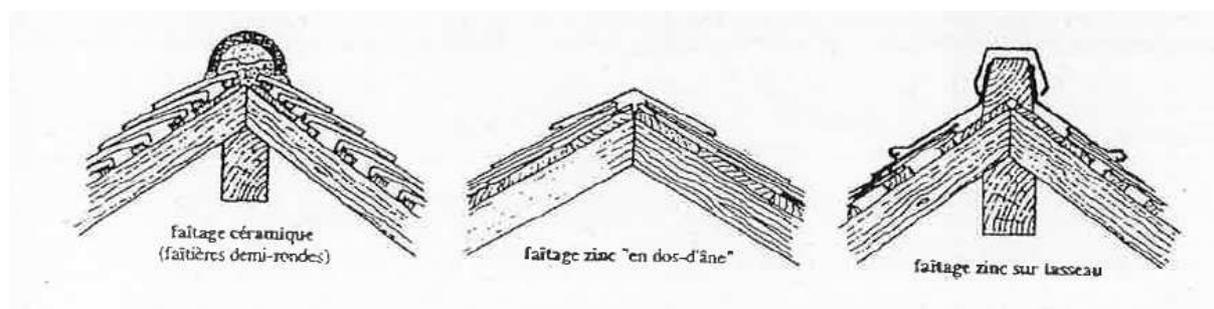
F

### FAÇADE

Toute face extérieure d'une construction située dans le même plan de manière continue.

### FAITAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.



### FENETRE DE TOIT OU CHASSIS DE TOIT

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non, inscrite dans la pente de la toiture.

---

H

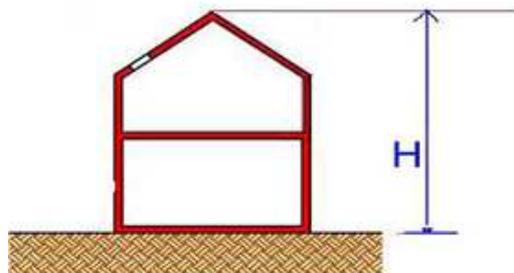
## HABITATION LEGERE ET DE LOISIRS

Construction à usage d'habitation démontable ou transportable, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

### HAUTEUR

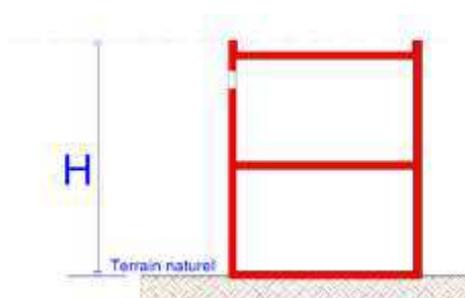
La hauteur se mesure du terrain naturel au point le plus élevé de la construction. Ne sont pas comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction.

Hauteur de la façade au faîtage :

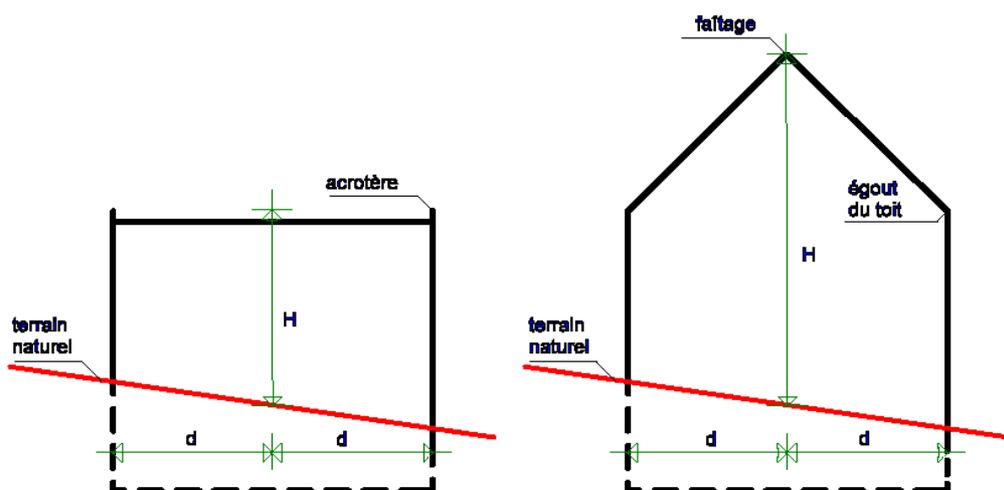


Hauteur de la façade à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.



En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.



L

### LIMITE SEPARATIVE

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

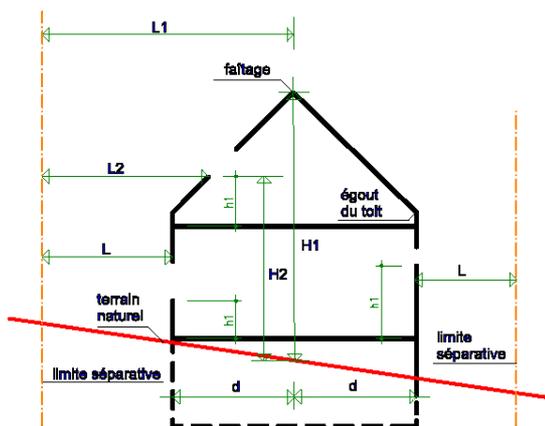
Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport aux voies publiques ou privées (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

### LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE

Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

### LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.



## LUCARNE

Ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture en saillie.

---

M

## MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

---

P

## PROPRIETE

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

## PIGNON

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

## PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

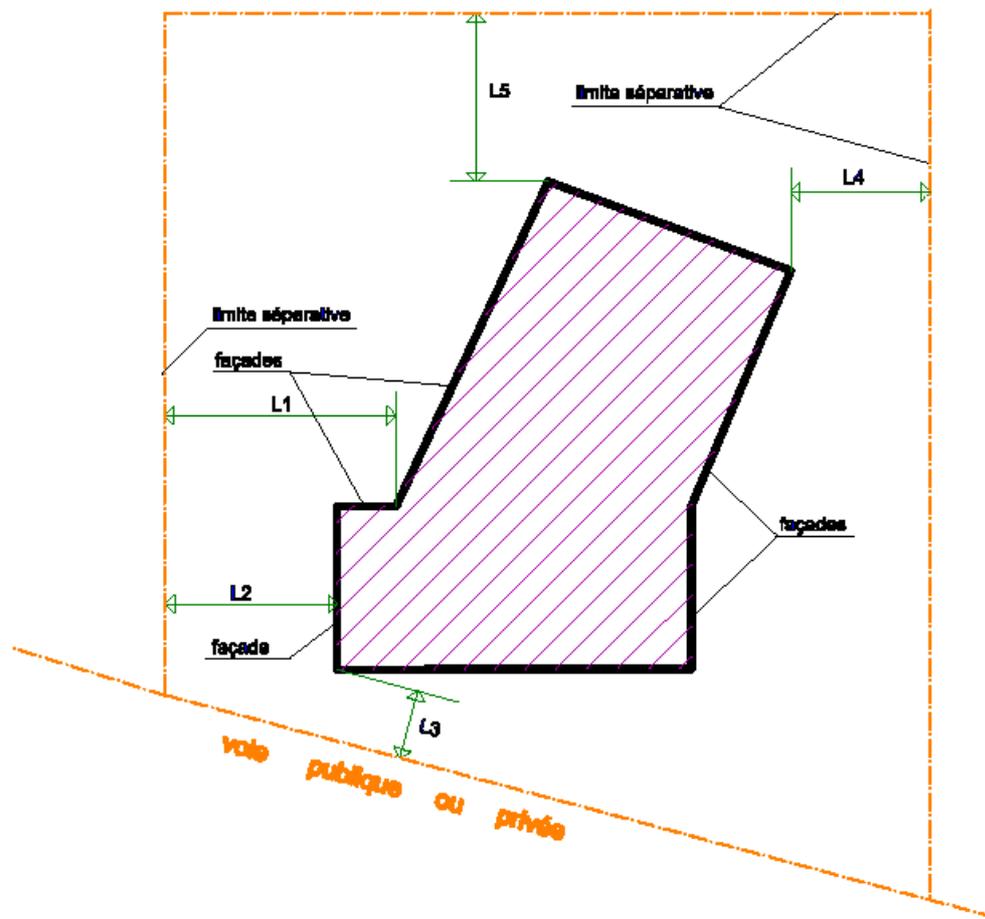
---

R

#### **RETRAIT**

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade de la construction considérée (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles de la construction ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.



Les distances par rapport aux limites séparatives sont : L1, L2, L4 et L5.  
La distance par rapport à la voie est L3.

S

### **SAILLIE**

Élément, corps d'ouvrage qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade (les balcons, corniches, pilastres, etc...)

### **SOL NATUREL**

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias ouvertes, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

Pour le calcul exact, il convient de se reporter au Code de l'Urbanisme.

---

T

### **TERRAIN**

*Voir Unité foncière*

### **TERRAIN D'ANGLE**

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

### **TERRAIN NATUREL**

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés.

### **UNITE FONCIERE**

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière différente.

---

V

### **VOIE**

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs, des accotements et des terre-pleins s'il y a lieu.

Une voie peut être publique ou privée.

### **VOIE DE DESSERTE INTERNE**

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

### **VUE**

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- toute baie ouvrante ou fixe avec verre transparent :

- les fenêtres ;
- les portes vitrées ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit ;
- les loggias ;
- les vérandas ;
- les oriels ou bow-windows, etc..
- tous les prolongements extérieurs de la construction :
  - les terrasses situées à plus de 0,80 mètre du terrain naturel ;
  - le bord extérieur des toitures terrasses accessibles ;
  - les balcons dont la profondeur est supérieure à 0,80 mètre ; etc..

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les portes pleines ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les marches des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes munis de verre translucide ;
- les terrasses inaccessibles (hormis pour l'entretien) ;
- les terrasses inférieures ou égales à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ; etc..

## Annexe 2 – Liste des éléments bâtis remarquables

Adresse	Références cadastrales	Numéro
Place du Générale Leclerc (la Vaucressonnière)	AB 117	1
7, Place du Général Leclerc (le Manoir Blesois)	AB 202	2
62, Avenue du Clos Toutain (Les côteaux de Chablis)	AB 419	3
16, Avenue du Clos Toutain	AC 325	4
3, Avenue du Clos Toutain	AC 532	5
Rue du Professeur Victor Pauchet - Golf de Saint-Cloud (Club House de Polo des J.O. – 1924)	AH 10	6
33, Rue du Professeur Victor Pauchet (Mount Vernon)	AI 173	7
29, Rue du Professeur Victor Pauchet (Maison d'Hôtes)	AI 183	8
27, Rue du Professeur Victor Pauchet (Les Mirages)	AI 182	9
12, Avenue de la Celle Saint-Cloud	AK 205	10
30/32, Avenue de la Celle Saint-Cloud	AK 8	11
26, Grande Rue	AL 180	12
54/66, Rue de Garches (Château de Vaucresson)	AL 183	13
Place de l'Eglise (clocher de l'Eglise)	AL 390	14
1, Place de l'Eglise (Prieuré Saint-Gilles)	AL 202	15
2, Place de l'Eglise (Eglise)	AL 379	16
4, Place de l'Eglise	AL 404	17
6, Place de l'Eglise	AL 52	18
8, Grande Rue (Mairie)	AL 54	19
2, Rue du Docteur Christen	AL 79	20
Rue Louis Barthou	AM 178	21
1, Rue de la Folie (Maison Claret)	AM 391	22

160, Boulevard de la République	AM 416	23
23, Rue des Fonds Huguenots	AM 573	24
Place du Général de Gaulle (bâtiments voyageurs de la Gare)	AN 397	25
2, Rue Allouard	AN 310	26
1, Avenue de Beauvillier	AN 334	27
3, Avenue de Beauvillier	AN 75	28
Route de la Chasse Royale (ancien haras)	AN 195	29
3, Avenue des Fonds Maréchaux	AN 336	30
41 allée des grandes fermés	AK 489	31

## Annexe 3 – Contrat de préservation de l'arbre



### **Le GUIDE DE GESTION de l'arbre des Hauts-de-Seine et l'Inventaire départemental des arbres remarquables ayant été approuvés par l'Assemblée départementale du 19 novembre 2004,**

par le présent contrat de préservation, les soussignés s'engagent à :

**intégrer** les dispositions de ce **Guide de Gestion**, y compris le barème de valeur des arbres, au sein de leurs documents d'urbanisme : plan local d'urbanisme (PLU), Zone de protection du patrimoine paysager (ZPPAUP), plan de zones d'aménagement concertées (ZAC), etc,

**recommander** aux maîtres d'ouvrage et aux maîtres d'œuvre, dans tout document d'urbanisme et dans tout document de communication approprié évoquant les arbres remarquables, que pour toute opération de construction ou d'équipement portant sur un terrain où se trouve un arbre remarquable ou pour toute opération dans laquelle un arbre remarquable du terrain voisin porte des branches sur le terrain objet du permis, une mission d'expertise préalable au chantier et une mission de direction de l'exécution des travaux (DET) soient confiées par le maître d'œuvre à un arboriste-expert d'une association reconnue dont les conclusions pourront être jointes respectivement au volet paysager du permis de construire et à la demande de certificat de conformité. Il sera recommandé que ces missions soient intégrées dès le départ dans l'évaluation des coûts de maîtrise d'œuvre de l'opération,

**recommander** aux notaires, agences foncières et géomètres ainsi qu'aux propriétaires privés, dans tout document d'urbanisme et dans tout document de communication approprié évoquant les arbres remarquables, que les divisions de terrain prennent en compte les arbres remarquables en respectant leur zone de protection symbolisée par un cercle de 20 m de rayon au delà duquel devra être reportée toute nouvelle limite,

**recommander** aux maîtres d'ouvrage et aux maîtres d'œuvre dans tout document d'urbanisme et dans tout document de communication approprié évoquant les arbres remarquables, que dans tout projet de construction ou d'aménagement incluant des sous-sols ou des parkings souterrains, ces derniers prennent en compte pour leur implantation le respect d'un cercle de 20 m de rayon autour du tronc de tout arbre remarquable, au delà duquel les constructions souterraines devront être reportées,

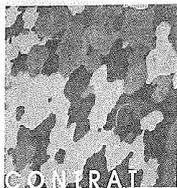
**remettre** aux maîtres d'ouvrage et aux maîtres d'œuvre lors des demandes de permis de construire le **Guide de Gestion**,



**veiller** à ce que lors de toute demande de permis de construire, le volet paysager soit réalisé avec soin et précision à l'échelle appropriée et qu'il intègre la représentation des arbres remarquables ou non avec leur tronc et leur ramure, tant sur les documents d'état des lieux que de projets,

**respecter et faire respecter** par les maîtres d'œuvre et les entreprises, par tous moyens utiles et par l'application du barème de compensation, les dispositions suivantes :

- 1. n'entreprendre aucune action de taille ou d'élagage, même réduite à quelques branches, sur la ramure d'un arbre remarquable, pour quelque motif que ce soit (passage de grue ou d'engin quelconque, etc.) sans recueillir préalablement l'autorisation de la Commune et du Département,
- 2. dans les cas où l'intervention d'un praticien s'impose pour des prestations de taille ou des soins particuliers à appliquer à un arbre remarquable, après accord du Département et rédaction des prescriptions par ce dernier, recourir exclusivement à un entrepreneur spécialiste de la taille raisonnée ;
- 3. dans le cas où un ou plusieurs arbres, remarquables ou non, se trouverait dans l'emprise d'un chantier; mettre en place avant tout démarrage de travaux y compris travaux de terrassement, une palissade de protection d'un minimum de 2 m hors sol à l'aplomb des branches extérieures, délimitant les zones de protection. Cette palissade interdira l'accès, le piétinement, le stockage de tous matériaux, le roulement ou le stationnement de véhicules quels qu'ils soient. Elle devra être constituée de panneaux en bois ou en métal fixés sur des montants solidement ancrés dans le sol. Tout autre moyen sera considéré comme insuffisant. Cette palissade devra être maintenue constamment fermée pendant toute la durée du chantier;
- 4. ne pas engager le creusement de tranchées à l'intérieur de la zone de protection des arbres, remarquables ou non,
- 5. ne pas utiliser l'arbre, remarquable ou non, comme support de câbles, filins, panneaux ou supports publicitaires quels qu'ils soient,
- 6. ne stocker aucun matériau, même à titre provisoire, au sein de la zone de protection des arbres, remarquables ou non,
- 7. ne jamais répandre ni eau ni matières liquides ou solides (laitances, produits de vidange, etc) sur le sol au sein de la zone de protection des arbres, remarquables ou non,



- 7.4. dans le cas où ils serait constaté dans le cadre d'un chantier que le feuillage d'un arbre, remarquable ou non, a été recouvert de poussières de plâtre, ciment ou tout autre matériau, entreprendre un nettoyage à l'eau par aspersion sous pression. Si le chantier se déroule sur une période supérieure à deux mois en période de végétation, répéter ce nettoyage tous les mois,
- 7.5. ne jamais allumer de feu dans la zone de protection des arbres, remarquables ou non,
- 7.6. ne jamais modifier le niveau d'enracinement des arbres, remarquables ou non, au sein de la zone de protection, à titre provisoire ou définitif (en particulier par apport et stockage de matériaux terreux au pied de l'arbre),
- 7.7. ne jamais minéraliser, même partiellement la surface correspondant à la zone de protection des arbres remarquables par la création de revêtements « stabilisés » ou de macadam ou tout autre revêtement à base de matériaux manufacturés ou non,
- 7.8. mettre en place et entretenir un tapis de couvre-sols garantissant le maintien de la perméabilité du sol sur toute la surface de protection des arbres remarquables et appliquer sur cette surface un mulch de qualité au minimum tous les trois ans,
- 7.9. rétablir la perméabilité du sol selon les directives techniques du Département ou de la Commune dans les zones de protection des arbres remarquables chaque fois qu'un chantier sera entrepris sur un terrain où se trouvent des sujets de ce type,
- 7.10. planter les arbres majeurs dans les conditions définies dans le **Guide de Gestion**.

Fait à Nanterre, le :

Pour le Département :

Pour la Commune de :  
(ou la Communauté d'agglomération de )

Pour l'Opérateur public :

## Annexe 4 – Liste des arbres remarquables

Numéro	Adresse		Référence Cadastrale	Nom Français	Nom Latin
1	154	boulevard de la République	AM 415	Séquoia géant de Californie	<i>Sequoiadendron giganteum</i>
2	59	route des puits	AM 672	Hêtre pleureur	<i>Fagus pendula</i>
3	39	avenue de Villepreux	AM 503	Hêtre Pourpre	<i>Fagus purpurea</i>
4	10	rue Gambetta	AM 544	Séquoia géant de Californie	<i>Sequoiadendron giganteum</i>
5	13	rue Gambetta	AM 622	Cèdre bleu	<i>Cedrus</i>
6	3	avenue Clarisse	AC 355	Chêne	<i>Quercus L.</i>
7	7	place du Général Leclerc	AB 472	Chêne	<i>Quercus L.</i>
8	28	avenue des Hubies	AN 347	Cèdre de Liban	<i>Cedrus libanii</i>
				Mûrier à papier	<i>Broussonetia papyrifera</i>
				Séquoia géant de Californie	<i>Sequoiadendron giganteum Buccholz</i>
				Copalme d'Amérique	<i>Liquidambar styraciflua</i>
9	9	avenue Le Nôtre	AL 191	Double Haie de tilleul commun	<i>Tilia europaea</i>
10	35	rue du professeur Victor Pauchet	AI 164	Alignement	<i>Asculus hippocastanum</i>
				Cèdre du Liban	<i>Cedrus libanii</i>
11	17	rue du professeur Victor Pauchet	AL 177	Désespoir du singe	<i>Araucaria araucana</i>
12	12	rue Gambetta	AM 616	Désespoir des singes	<i>Araucaria araucana</i>
13	17	rue Raymond Poincaré	AK 340	Chêne	<i>Quercus L.</i>
14	129	avenue de La Celle Saint Cloud	AD 244	2 Séquoia géant de Californie	<i>2 Sequoiadendron giganteum Buccholz</i>
15	2	avenue de la Celle Saint Cloud	AK 502	Cèdre de l'atlantique	<i>Cedrus atlantica</i>
				2 Marronniers communs	<i>2 Aesculus hippocastanum</i>
				2 Frênes communs	<i>2 Fraxinus excelsior</i>
				Tilleul de Hollande	<i>Tilia platyphyllos</i>
				Chêne	<i>Quercus L.</i>
				Cèdre de l'atlas	<i>Cedrus atlantica</i>
16	74	boulevard de la République (Square de la Croix Blanche)	AL 323	Séquoia géant de Californie	<i>Sequoiadendron giganteum</i>
17	1	rue de la Feuillaume	AL 385	Hêtre Pourpre	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>
18		route Napoléon III		Alignement	
19		Route de la Chasse	AN 398	Alignement	

20		Golf de Saint Cloud rue du professeur Victor Pauchet	AH 11	Alignement	
21		Golf de Saint Cloud rue du professeur Victor Pauchet	AH 11	Alignement	
22		Terrain de sports Yves du Manoir (route de La Chasse Royale)	AN 398	Alignement	
23	33	rue du professeur Victor Pauchet	AI 192	Espace paysager	
24	2	place de l'église	AL 390	Pin maritime + tilleuls	
25		chemin de l'empereur		Alignement	
26	26	sente de la Seigneurie	AL 132	Bosquet d'arbres	
27	30bis	allée Saint Gilles	AB 205	Hêtre pleureur	<i>Fagus pendula</i>
28		place du Général de Gaulle		Chêne	<i>Quercus</i>
29	7	Grande Rue	AL 333	Marronnier commun	<i>Aesculus hippocastanum</i>
30	15	allée des Grandes Fermes	AK 497	Chêne	<i>Quercus L.</i>
31	5	rue de l'Eglise	AL 332	Alignement de grands buis taillés	
32	2	avenue des Fonds Maréchaux	AN 304	Cèdre du Liban	<i>Cedrus libani</i>
33	1	avenue de Beauvillier	AN 334	Sophora	<i>Sophora japonica</i>
34	54	rue de Garches	AL 183	l'ensemble du Parc du Château	
35	2	chemin des Châteaux	AM 616	2 Cyprès de l'Arizona bleu	<i>2 Cupressus arizonica Green "Glaucua"</i>
36	45	avenue du Clos Toutain	AB 415	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
37		rue de Garches	AL 473	le désespoir du singe	<i>Araucaria araucana</i>
				Bosquet d'arbres (partie sud)	
38	38/42	rue Raymond Poincaré	AK 512	Bosquet d'arbres	
39	25	allée du Butard	AC 516	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
40	34	avenue Joffre		Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
41	2	avenue de la Celle-Saint- Cloud	AK 502	Chêne	<i>Quercus L.</i>
				Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus libani ssp. Atlantica Battand et Trabut</i>
42	33	rue du Professeur Victor Pauchet	AI 192	Chêne	<i>Quercus</i>
				If	<i>Taxus baccata</i>
				Epicéa	<i>Picea abies</i>
43	11	avenue de la Celle-Saint- Cloud	AK 200	Cépée de châtaignier	<i>Casfanea sativa</i>
44	8	rue de Suresnes	AI 108	Chêne	<i>Quercus</i>
45	24	avenue du Bois de la Marche	AN 340	Hêtre pourpre	<i>Fagus sylvatica f. purpurea</i>
46	63	avenue du Clos Toutain	AB 416	Chêne	<i>Quercus L.</i>
47	31	avenue Théry	AB 308	Chêne	<i>Quercus L.</i>

48	9	avenue Foch	AC 565	Chêne	<i>Quercus L.</i>
49	54	avenue de Villepreux	AC 607	Chêne	<i>Quercus L.</i>
50	30	avenue Clarisse	AC 335	Désespoir des singes	<i>Araucaria araucana</i>
51		rue de Garches - coulée Verte	AL 192	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
52	11	avenue de la Celle-Saint-Cloud	AK 200	Chêne	<i>Quercus L.</i>
53	07	rue de Suresnes	AI 108	Chêne	<i>Quercus L.</i>
54	7	rue du Professeur Victor Pauchet	AI 179	Chêne rouge d'Amérique	<i>Quercus rubra L.</i>
				Hêtre lacinié	<i>Fagus sylvatica laciniata</i>
				Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica L.</i>
55	1	place de l'Eglise		Hêtre lacinié	<i>Fagus sylvatica laciniata</i>
				Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica L.</i>
				Pin noir	<i>Pinus nigra</i>
56	16	rue des Jardins	AL 335	Séquoia toujours vert	<i>Sequoia semervirens</i>
57	12	rue des Jardins	AL 329	Séquoia géant de Californie	<i>Sequoiadendron giganteum Buccholz</i>
58	2	chemin des Châteaux	AM 528	Désespoir des singes	<i>Araucaria araucana</i>
59	28	rue des Fonds Huguenot	AM 254	Séquoia toujours vert	<i>Sequoia semervirens</i>
60	4	place de l'Eglise	AL 189	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
				Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
				Chêne rouvre, chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
				Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
				Pin de Corse, laricio	<i>Pinus nigra var. maritima</i>
				If commun	<i>Taxus baccata</i>
61		Résidence Mazeleyre	AL 339	Alignement de 13 Tilleul commun	<i>Tilia europaea</i>
62		Résidence Mazeleyre	AL 334 et 339	Erable Sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
63	33	avenue de Villepreux	AM 347	Charme double	<i>Carpinus befulus</i>
				Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus Atlantica</i>
				Hêtre pourpre	<i>Fagus sylvatica f. purpurea</i>
				Cèdre de l'Himalaya	<i>Cedrus Deodara</i>
64	2	avenue de Rueil	AB 28	2 Chênes	<i>Quercus L.</i>

## Annexe 5 – Liste des espèces végétales

### Liste des espèces végétales à privilégier

#### Pour les arbres et arbustes :

De manière générale choisir des plants d'origine locale (pépinière locale ou proche de l'Ile-de-France) et des variétés classiques. Les hybrides, espèces d'origine étrangère (Asie, Amérique, etc.) et autres espèces importées d'autres régions sont à proscrire.

#### Pour les arbustes sous forme de haie :

L'important est de privilégier des haies diversifiées c'est-à-dire avec plusieurs espèces (au minimum 2 ou 3 espèces différentes), avec la même remarque que précédemment : choisir des plants d'origine locale.

#### Liste proposée :

Nom vernaculaire	Nom latin	Nom vernaculaire	Nom latin
<b>ARBRES</b>		<b>ARBUSTES</b>	
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	Aubépine épineuse	<i>Crataegus oxycantha</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinos</i>	Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i> ou <i>pendula</i>	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	Coudrier	<i>Coryllus avellana</i>
Châtaignier européen	<i>Castanea sativa</i>	Cytise	<i>Laburnum anagyroides</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europeus</i>
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>
Chêne rouvre ou sessile	<i>Quercus petraea</i> ou <i>sessiliflora</i>	Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Lilas	<i>Syringa vulgaris</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Noisetier à fruits	<i>Coryllus maxima</i>
Erable plane	<i>Acer platanoïdes</i>	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Prunier myrobolan	<i>Prunus cerasifera</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Viorne orbier	<i>Viburnum opulus</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>		
Orme commun	<i>Ulmus campestris</i>		
Osier des vanniers	<i>Salix viminalis</i>		
Poirier sauvage	<i>Pyrus communis</i>		
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>		
Saule blanc	<i>Salix alba</i>		
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>		
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>		
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>		
Tremble	<i>Populus tremula</i>		

### Liste des espèces végétales à éviter

Il est indispensable de proscrire les espèces suivantes d'origine étrangère et ayant un caractère invasif avéré. Ces espèces de plantes, arbustes ou arbres ont tendance à prendre la place de la flore indigène car elles ont un développement végétatif rapide et important qui est défavorable aux espèces locales. Ces espèces n'ont, en général, aucun prédateur sur nos territoires.

Nom vernaculaire	Nom latin
<b>ESPECES EXOTIQUES INVASIVES</b>	
Ailante glanduleux ou Faux-vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Armoise des Frères Verlot	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte
Balsamine à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Bident à fruits noirs	<i>Bidens frondosa</i>
Brome purgatif	<i>Bromus catharticus</i> Vahl
Buddleia du père David	<i>Buddleja davidii</i>
Chénopode fausse-ambrosie	<i>Chenopodium ambrosioides</i>
Elodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i>
Epilobe cilié	<i>Epilobium ciliatum</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Lampourde glouteron	<i>Xanthium strumarium</i>
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Séneçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Vergerette de Sumatra	<i>Conyza sumatrensis</i>
Vergerette du Canada	<i>Conyza canadensis</i>

## Annexe 6 – Liste des linéaires commerciaux préservés

Sont préservés, au titre de l'article L123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée commerciaux suivants :

Adresse	
81 au 105	Boulevard de la République
98 au 110	Boulevard de la République
10 au 12	Avenue Jean Salmon Legagneur
8	Rue de la Folie
10 au 24	Grande Rue
5	Grande Rue
9	Grande Rue
21 bis	Grande Rue
23	Grande Rue
27 bis	Grande Rue
29	Grande Rue

## **Annexe 7 – Cahier des recommandations architecturales**